



VOLDA KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Utvalg: Forvaltningsstyret
Møtestad: Voldsfjorden i 1. etg., Rådhuset
Dato: 16.02.2016
Tid: 15:00

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

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

Varamedlemar får særskilt melding når dei skal møte.

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

Møtet er ope for publikum, med unnatak når b-saker vert handsama. Saksdokumenta er lagt ut til gjennomsyn på servicekontoret til møtet vert halde.



SAKLISTE

Saksnr.	Sak
PS 13/16	Godkjenning av innkalling og sakliste
PS 14/16	Godkjenning av møteprotokoll frå forrige møte
PS 15/16	1519 gbr 66/2 - søknad om konsesjon ved overtaking av fast eigedom - Hilde Skaare Fossheim og Jostein Fossheim
PS 16/16	Gbr 19/243 og 19/990 - påbygg og tilbygg til Kårstadvegen 24 - Arnestad AS - Førespurnad om ny handsaming av søknad om dispensasjon
PS 17/16	Saksframlegg- dispensasjon frå kommunedelplan frådeling hytte Aldalen, gbr 35/2
PS 18/16	Søknad om dispensasjon frå § 29-2, gbr 45/5
PS 19/16	Handsaming av søknad om dispensasjon Gbr 101/1 og 5 Oppføring av naust
PS 20/16	Gbr 160/3 - oppføring av naust og flytting av vor

PS 13/16 Godkjenning av innkalling og sakliste

PS 14/16 Godkjenning av møteprotokoll frå forrige møte



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Liv Bente Viddal

Arkivsak nr.: 2016/236 (i Volda)

Arkivkode: V60

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
15/16	Forvaltningsstyret	16.02.2016

1519 GBR 66/2 - SØKNAD OM KONSESJON VED OVERTAKING AV FAST EIGEDOM - HILDE SKAARE FOSSEIM OG JOSTEIN FOSSEIM

Administrasjonen si tilråding:

Forvaltningsstyret viser til søknad datert 02.11.15, om konsesjon på gnr. 66 bnr. 2 i Volda kommune. Forvaltningsstyret viser til saksutgreiinga og konsesjonslova § 1, 9 og 11, og gir konsesjon til Hilde Skaare Fossheim, fødd 08.10.63, og Jostein Fossheim, fødd 27.04.59, slik det er søkt om. Vilkår for konsesjonen er at eigedomen skal vere tilleggsareal til eige gardsbruk, gnr. 48 bnr. 4 og gnr. 72 bnr. 3 i Austefjorden.

Saksvedlegg:

1. Søknad frå Hilde S. og Jostein Fossheim, datert 02.11.15
2. Kjøpekontrakt
3. Gardskart, M 1:7500 og 1:10 000

Saksopplysningar:

Hilde Skaare Fossheim, fødd 08.10.63, og Jostein Fossheim, fødd 27.04.59, har sendt inn søknad datert 02.11.15, om konsesjon på gnr. 66 bnr. 2 i Sunndalsfolla i Austefjorden. Seljar av eigedomen er Sverre Sundalsfoll, som bur i Volda. Det ligg ved kopi av kjøpekontrakt. Kjøpesum for eigedommen er oppgitt til kr 900 000 kr. Det er opplyst i søknaden at søkjarane eig to gardar frå før, gnr. 48 bnr. 4 og gnr. 72 bnr. 3. Drifta av desse er leigd ut til slått, beite og dyrehald. Dei opplyser at dei ynskjer å dyrke opp gjengrodd jordbruksareal og å pleie kulturbeitet. Dei leiger ut gnr. 48 bnr. 4 til geitehald, og ynskjer å utvide grunnlaget for slik drift, og dei skriv at Jostein er oppvaksen på gard. Hus på gnr. 66 bnr. 2 er våningshus bygd i 1939, eldre driftsbygning og stabbur. Alle bygningane er oppgitt til å vere i dårleg stand.

Konsesjonseigedomen gnr. 66 bnr. 2 har etter opplysningar på gardskartet (Skog og landskap) slikt areal: 15,8 da fulldyrka, 27,6 da beite, 261,4 da skog, 51 da anna areal; eit totalareal på 355,8 da. Det er eldre bustadhus, driftsbygning og stabbur på bruket. Jordbruksarealet er vekklegd (2015) til Kjetil Rørstad og Ivar O. Skare. Det har ikkje vore busetnad på bruket på fleire år.

Søkjarane eig gnr. 48 bnr. 4 på Fyrdsreitane, og gnr. 72 bnr. 3 i Skinvika, begge ligg i Austefjorden. Gnr./bnr. 48/4 ligg ikkje langt frå konsesjonseigedomen, og søkjarane er busette der. Gnr./bnr. 48/4 og 72/3 har etter opplysningar på gardskartet (Skog og landskap) slikt areal (totalt begge bnr.): 63,9 da fulldyrka areal, 18,9 da beite, 142,3 da skog, 23 da anna areal; eit totalareal på 248,1 da. Det er ikkje registrert sjølvstendig drift på bruket (søknad om produksjonstilskot) og jordbruksarealet er utleigd til Ragnar Høydalsvik og Hogne Humberset.

Konsesjonseigedomen gnr. 66 bnr. 2 vart seld i 2012 til Sverre Sundalsfoll, som var i slekt med tidlegare eigar. Det vart fatta slikt vedtak i forvaltningsstyret 11.01.2012:
Med heimel i konsesjonslova av 28.11.2003 nr. 98 og delegert fullmakt, gir Forvaltningsstyret Sverre Sundalsfoll konsesjon til overtaking av Sundalsfoll, gbr. 66/2 for kjøpesum kr 850 000. Det er ein føresetnad at kjøparen legg til rette for busetnad på eigedomen innan 01.01.2017.

Frå saksutgreiinga i 2012 tek eg med dette:

Bygningane på bruket (våningshus, driftsbygning og stabbur) er alle av eldre dato og treng vedlikehald (sjå takst). Bruket har vanlege jakt- og beiterettar i utmarka, og i tillegg fallrettar i Sundal kraftverk. Det har ikkje vore fast busetnad eller sjølvstendig drift på bruket siste åra. Jordbruksarealet har vore bortleigd som tilleggsareal til gnr. 68/1.

Det førelåg den gongen ein takst frå mai 2011, på kr 850 000. Det er ikkje kjent at det er teke ny takst.

Det vert også vist til at Volda kommune har vedteke ein ”Strategi for busetjing på bygdene”, i mai 2013. Den handlar m.a. om korleis ein kan legge til rette for auka busetjing på bygdene, der Fyrdeområdet også er nemnt. Det står ikkje noko konkret om buplikt på gardsbruk, men busetjingsomsyn skal takast omsyn til etter konsesjonslova, slik at denne strategien kan vere aktuell i vurderinga der.

Vurdering og konklusjon:

I konsesjonslova § 1 står det:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetninga av fast eigedom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

- 1. framtidige generasjoners behov*
- 2. landbruksnæringa*
- 3. behovet for utbyggingsgrunn*
- 4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser*
- 5. hensynet til bosettinga*

I § 9 står det om forhold av betydning for om konsesjon skal gis, spesielt for landbruks-eigedommar:

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttas til landbruksformål skal det legges særleg vekt på:

- 1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,*
- 2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettinga i området,*

3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

I tillegg til lovteksten, vert søknaden vurdert etter retningslinene i rundskriv M-2/2009 Konesisjon og buplikt.

Eg vurderer det slik etter dei enkelte punkta i § 9:

- Egedomen er seld for 900 000 kr, litt over taksten frå 2011. Jfr. rundskriv M 2/2012 skal prisvurderinga utelatast der egedomen er bebygd og prisen er under 2,5 mill. kr, og nærare prisvurdering vert difor ikkje gjort her.
- Bruket har 15,8 da dyrka jord, og 147,1 da produktiv skog. Dette er difor ikkje eit bruk som det ville knyte seg buplikt til ved overdraging innafør nær familie (minimumskravet for buplikt er 25 da dyrka + overflatedyrka jord eller 500 da produktiv skog). I konsesjonshandsaming ved fritt sal kan likevel kommunen setje vilkår om buplikt ved lågare areal, viss det er bebueleg hus på eigdomen. I dette tilfellet bur søkjarane på eige bruk, som ligg i same området som konsesjonseigedom, og den skal vere tilleggsareal til eige bruk. Eg meiner difor det ikkje er aktuelt å setje vilkår om buplikt for overtaking i dette tilfellet. På sikt kan styrking av søkjarane sitt eige bruk med tilleggsjord frå konsesjonseigedommen, vere med på å sikre framtidig busetjing og drift i området. Eit anna spørsmål er om busetjingsomsynet i dette området tel så mykje at ein bør vurdere avslag på konsesjonssøknaden, og setje som vilkår at bruket vert oppretthalde som eige bruk og selt til nokon som vil busetje seg der. Ein kjenner til at det har vore interesserte kjøparar som har hatt ynskje om dette.
- Bruket skal vere tilleggsareal til eige bruk, der gnr./bnr. 48/4 ligg ikkje så langt unna. Søkjarane sitt eige bruk er ikkje i sjølvstendig drift, og er utleigd, men ein får likevel ei bruksrasjonalisering ved dette kjøpet. Eigedomane grensar til kvarandre i eitt område, så dette må seiast å vere ei driftsmessig god løysing, sjølv om det ikkje er den beste. Også i saksutgreiinga frå 2012, då bruket vart selt som eige bruk, var det skrive at *"Om den valde løysinga er den beste for landbruksnæringa i området (pkt. 2), kan diskutertast. Egedomen har vore bortleigd i fleire år, og eigedomar i drift i området kunne ha trong for tilleggsjord."*
- Søkjarane eig gardsbruk frå før, og Jostein er oppvaksen på gard. Det er difor ikkje grunnlag for å hevde at dei ikkje er skikka til å ta over omsøkte eigedom.
- Sidan bruket framleis skal nyttast til landbruk, og skal vere tilleggsareal anna gardsbruk, vil ervervet ivareta omsynet til heilheitleg ressursforvaltning og kulturlandskapet.

At dette bruket vert selt som tilleggsareal til anna bruk i området, må seiast å vere i tråd med konsesjonslova, og tek omsyn til landbruksnæringa på den måten at ein får bruksrasjonalisering, sjølv om det kunne vore meir ynskjeleg at bruket vart selt til anna bruk som var i drift. På den andre sida skal konsesjonslova også ta omsyn til busetjinga i området, og ein får ikkje auka busetjing ved denne løysinga, iallfall ikkje på kort sikt. Ein må ha vektige grunnar for å avslå ein konsesjonssøknad, og i dette tilfellet dreg bruksrasjonalisering og busetjing i kvar si retning. Med tanke på landbruksnæringa sine interesser, vil eg likevel tilrå at det vert gitt konsesjon i denne saka.

Alle rettar og plikter som gjeld gnr. 66 bnr. 2, må følgje med i salet. Dette er naturleg sidan jakt-og beiterettar, m.m., skal fylgje areala.

Ved søknad om konsesjon kan det setjast vilkår etter konsesjonslova §11:

Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.

Eitt vilkår kan vere buplikt, men som skrive ovafor meiner eg det ikkje er aktuelt i dette tilfellet, sidan søkjarane bur på eige bruk i området. Bruket er kjøpt for å vere tilleggsareal til søkjarane sitt eige bruk, og konsesjonssøknaden er handsama med tanke på dette, slik at eg meiner det må setjast vilkår om at gnr. 66 bnr. 2 skal vere tilleggsareal til gnr. 48 bnr. 4 og gnr. 72 bnr. 3.

Konklusjon:

Det vert tilrådd at Hilde Skaare Fossheim og Jostein Fossheim får konsesjon på gnr. 66 bnr. 2 i Volda kommune. Det vert sett vilkår etter konsesjonslova om at eigedomen skal vere tilleggsareal til eige gardsbruk, gnr. 48 bnr. 4 og gnr. 72 bnr. 3.

Ørsta, 08.02.2016

Liv Bente Viddal
Seksjonsleiar kultur og næring
Landbrukskontoret Ørsta Volda

Utskrift til:

Hilde S. og Jostein Fossheim, Sunndalsvegen 26, 6110 Austefjorden
Adv. Lars E. Sande, Pb. 58, 6101 Volda
Landbrukskontoret Ørsta Volda, Rådhuset, 6153 Ørsta

Før ein fyller ut søknaden, bør ein undersøkje om overtakinga er konsesjonsfri, jf. rettleiinga på side 3 og 4.

Det er eit krav at ein nyttar dette skjemaet når ein søker om konsesjon

Til ordføraren i Volda

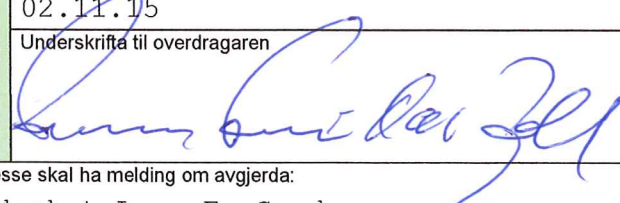
(kommunen der eiendomen ligg)

Søknad om konsesjon skal sendast til ordføraren innan fire veker etter at avtalen er gjord eller overtakaren har fått rådevelde over eiendomen. På side 3 skal ein gjera greie for viktige tilhøve som ikkje går fram av svara som er gjevne på spørsmåla i felt 1-22. Skøyte, kjøpekontrakt, leigekontrakt eller annan avtale og dessutan takst skal leggjast ved i original eller stadfest avskrift så fram det finst slike dokument. Gjeld overtakinga landbrukseiendom, skal skogbruksplan leggjast ved, så fram det finst ein slik plan.

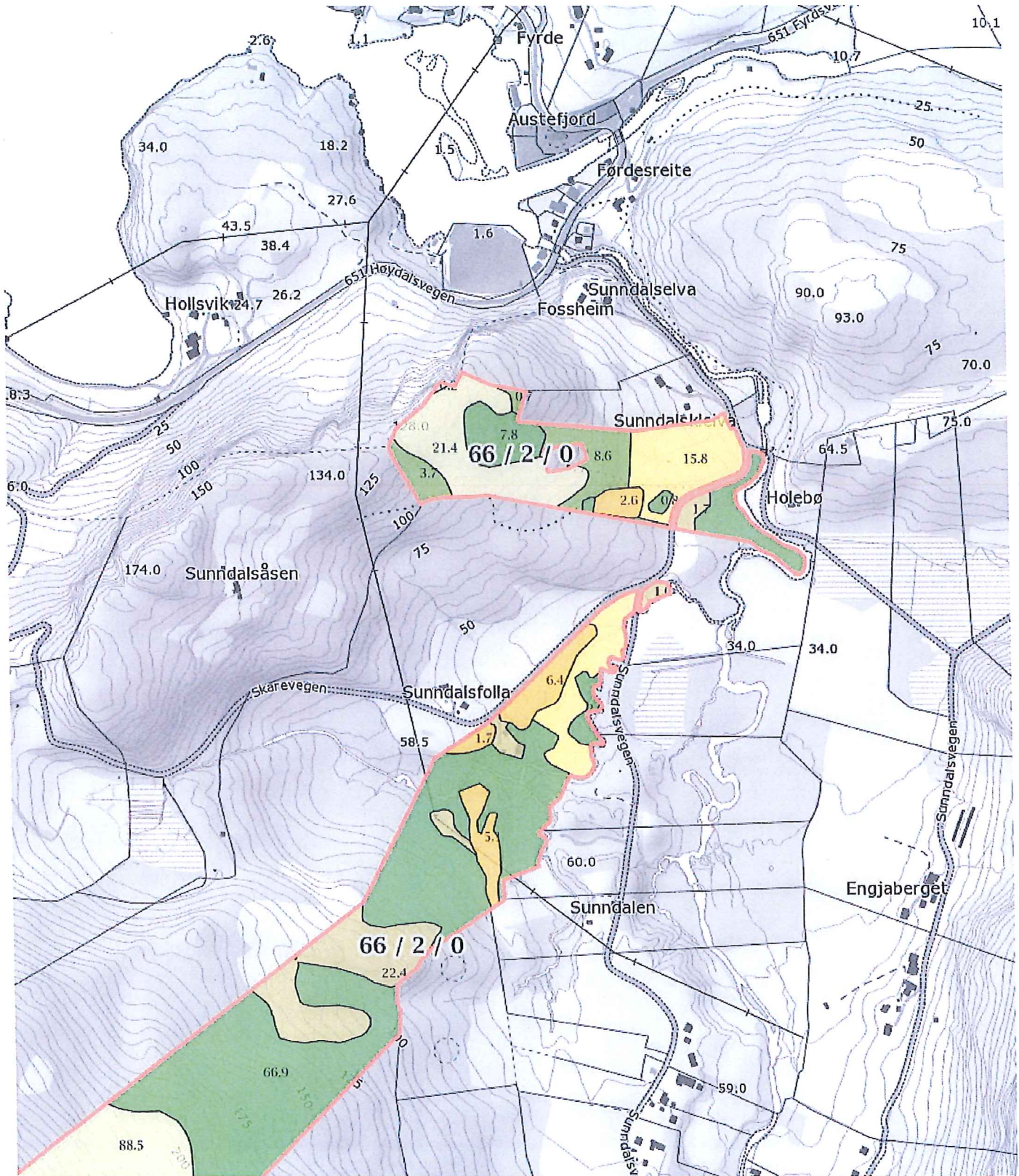
1	Namnet til søkjaren (slektsnamn, føre- og mellomnamn)		Fødselsnr. (11 siffer)		
	Fossheim, Hilde Skåre og Jostein		<i>[Handwritten signature]</i>		
2	Adresse		Organisasjonsnr. (9 siffer)		
	Fossheim, 6110 Austefjorden				
3	Telefonnr. (8 siffer)	E-postadresse			
		@			
4	Namnet til overdragaren		Fødselsnr. (11 siffer)		
	Sverre Sundalsfoll		<i>[Handwritten signature]</i>		
5	Adresse		Organisasjonsnr. (9 siffer)		
	Klokkarvegen 1, 6100 Volda				
6	Nemninga på eiendomen/-ane eller retten/-ane (namn, gnr., bnr., festnr. eller liknande)				
	gnr. 66 bnr. 2				
7	Kjøpesum/leigesum (ved arv eller gåve skal ein føra opp påreknna verdi)	Kår av 5-årleg verdi	Kjøpesum for lausøyre		
	900.000,-				
8	Kommune	Fylke			
	Volda	Møre og Romsdal			
9	Arealstorleik	Korleis arealet fordeler seg på dyrka jord, produktiv skog og anna areal			
	355 da	15,8 da dyrka, 27,6 da beite, 147 da prod. skog, 165 da anna areal			
10	Viss det ligg føre ein skogbruksplan, før opp fordelinga på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog.				
11	Bygningar som står på eiendomen i dag (bustadhus, hytte, driftsbygning, forretningsgard, industri og liknande)				
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggjeår	Kor mange etasjar	Teknisk tilstand (god, middels eller dårleg)
	Våningshus	53	1939	2	Dårleg
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggjeår	Kor mange etasjar	Teknisk tilstand (god, middels eller dårleg)
	driftsbygning	130	Eldre		Dårleg
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggjeår	Kor mange etasjar	Teknisk tilstand (god, middels eller dårleg)
	stabbur	15	Eldre		Dårleg
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggjeår	Kor mange etasjar	Teknisk tilstand (god, middels eller dårleg)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggjeår	Kor mange etasjar	Teknisk tilstand (god, middels eller dårleg)
Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggjeår	Kor mange etasjar	Teknisk tilstand (god, middels eller dårleg)	
Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggjeår	Kor mange etasjar	Teknisk tilstand (god, middels eller dårleg)	
Andre bygningar					

Med sikte på å redusere verksemdene sine oppgaveplikter, kan opplysningane ein gir i dette skjemaet i samsvar med lov om Oppgaveregisteret §§ 5 og 6, heilt eller delvis bli nytta og av andre offentlege organ som har heimel til å innhente dei same opplysningane. Opplysningar om eventuell samordning kan ein få ved førespurnad til Oppgaveregisteret på telefon 75 00 75 00.



	Nemninga på eigedomen/-ane eller retten/-ane (namn, gnr., bnr., festenr. eller liknande) gnr. 66 bnr. 2	
12	Rettar som ligg til eigedomen eller som er avtala i samband med overdraginga Jaktrettar	
13	Eig eller leiger søkjaren, ektemaken hans/hennar eller borna hans/hennar under 18 år annan fast eigedom i kommunen?	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	I tilfelle kva for eigedomar?
	<input type="checkbox"/> Nei	gnr. 48 bnr. 4 og gnr. 72 bnr. 3
14	Eig eller leiger søkjaren, ektemaken hans/hennar eller borna hans/hennar under 18 år annan fast eigedom i andre kommunar?	
	<input type="checkbox"/> Ja	I tilfelle kva for eigedomar?
	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
15	Gjer greie for korleis eigedomen blir nytta i dag (gjeld overtakinga landbrukseigedom, skal ein gjera greie for drifta av eigedomen) Bruket har tidlegare hatt dyrehald. Mesteparten av bruket er gjengrodd.	
16	Kva planar har overtakaren for bruken av eigedomen? Dyrke opp gjengrodd jordbruksareal og å pleie kulturbeitet. Vi leiger i dag ut gnr. 48 bnr. 4 til geitehald og ønsker å utvide grunnlaget for slik drift.	
Særskilt for jord- og skogbrukseigedomar (landbrukseigedomar)		
17	Ved overtaking av tilleggsjord skal ein her f�ra opp gnr. og bnr. på den eigedomen søkjaren eig fr� f�r	
18	Kvalifikasjonane til søkjaren (teoretisk og/eller praktisk røynsle fr� jord- og skogbruk) Vi eig to gardar, drifta av desse er i dag leigde ut til slått, beite og dyrehald. Jostein er oppvaksten på gard.	
19	Vil søkjaren forplikta seg til å busetja seg på eigedomen innan 1 – eitt år og sjølv bu på eigedomen og driva han på forsvarleg vis i minst 5 – fem år samanhengande?	
	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
20	Har overdragaren annan fast eigedom i kommunen som ikkje følgjer med i overdraginga?	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	I tilfelle kva eigedomar
	<input type="checkbox"/> Nei	Gnr. 17 bnr. 147 i Volda
21	Er det fleire søkjarar, skal det opplysast om søkjarane er gifte eller sambuarar	
22	Dato 02.11.15 Underskrifta til overdragaren 	Dato 02.11.15 Underskrifta til søkjaren Hilde Shaare Fossheim Jostein Fossheim
Desse skal ha melding om avgjerda: Advokat Lars E. Sande Postboks 58, 6101 Volda		
Liste over vedlegg: Kjøpekontrakt		

Skjemaet er tilgjengeleg på Internett: www.slf.dep.no under «Skjema» og <http://blanketter.ft.dep.no>
Spørsmål om utfylling og bestilling kan rettast til kommunen eller Statens landbruksforvaltning (tlf. 24 13 10 00).
Skjemaet kan elles bestillast frå Statens landbruksforvaltning: Bestilling@slf.dep.no



0 50 100 150m

Målestokk 1 : 7500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 01.12.2015

GÅRDSKART 1519-66/2
Tilknyttede grunneiendommer:
66/2



Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog av særst høg bonitet
	Skog av høg bonitet
	Skog av middels bonitet
	Skog av lav bonitet
	Uproduktiv skog
	Myr
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebyggd, samf, vann, bre
	Ikke klassifisert
Sum:	

AREALTALL (DEKAR)

15.8	
0.0	
27.6	43.4
0.0	
132.1	
15.0	
0.0	
114.3	261.4
0.0	
28.0	
0.2	28.2
0.0	
22.8	22.8
355.8	355.8

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

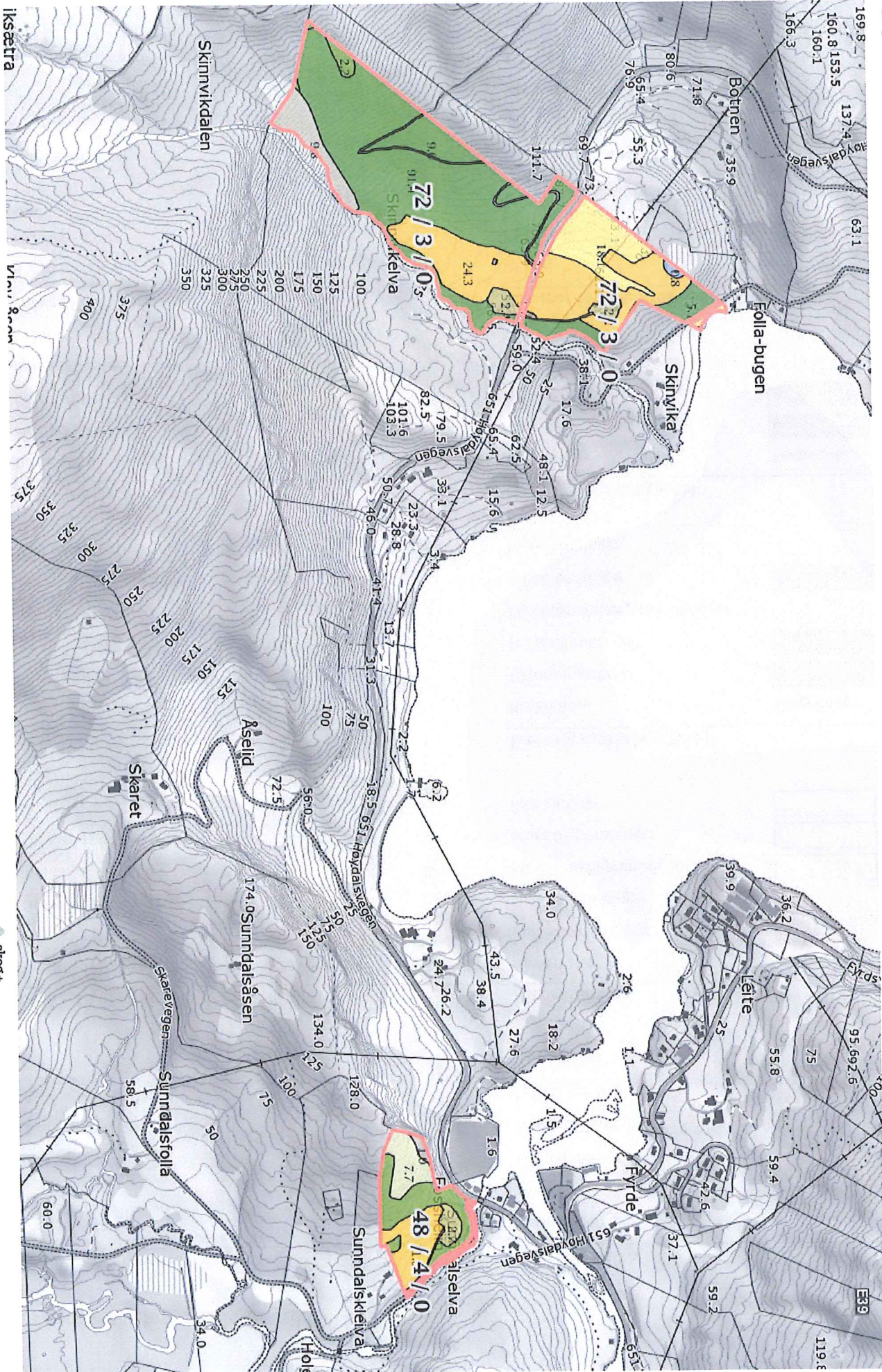
Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

Landbruksseiendom 1519 - 48/4

Markslag (AR5) 13 klasser



0 100 200 300m

Målestokk 1:10000 ved A4 liggende utskrift

skog+ landskap

Dato: 2015-12-22 08:53:04 - Side 1 av 3



Arealstatistikk for landbruksseiendom 1519-48/4/0

Markslag (AR5) 13 klasser

Landbruksregisteret (Statens landbruksforvaltning):

Landbruksseiendom: JA

Hovednummer: 1519-48/4/0

2 tilknyttede grunneiendommer: 72/3, 48/4

Matrikkelen (Kartverket)

Registrert: 2 av 2 grunneiendommer

Jordregister (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate- dyrka jord	Innmarks-beite	Skog høyt bonitet	Skog særs høyt bonitet	Skog middels bonitet	Skog lav bonitet	Uproduktive skog	Myr	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebyggelse, vann, bre	Ikke klassifisert	Summ grunneiendom
1519-48/4/0 Landbruksseiendom															
48/4	3	11.3	0.0	0.0	0.0	0.0	14.7	0.0	7.7	0.0	2.7	1.0	0.4	0.0	37.9
72/3	3	52.6	0.0	18.9	0.0	117.3	2.6	0.0	0.0	0.8	5.1	9.8	3.2	0.0	210.2
Sum dekar	6	63.9	0.0	18.9	0.0	117.3	17.3	0.0	7.7	0.8	7.8	10.8	3.6	0.0	248.1

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

Andre arealer tilknyttet eiendommen? Nei

For mer informasjon om eierforholdene, se arealstatistikk på teignivå.

Uavklart eierforhold: Teiger som i matrikkelen har flere matrikkelenheter og ulike eiere (Fx).

Uregistrert jordsameie: Teiger som i matrikkelen er kodet som uregistrert jordsameie (S og Sx).

Tvisteteigr: Teiger som i matrikkelen er kodet som tvist/omtvistet (T).

KJØPEKONTRAKT

Mellom

Sverre Bredland Sundalsvoll, Klokkevegen 1, 6102 Volda som seljar
og
Hilde Skaare Fossheim
Jostein Fossheim Sundalsvegen 26, 6110 Austefjord som kjøpar

er inngått følgande kjøpekontrakt:

§ 1 EIGEDOM

Seljarane sel den faste eigedomen gnr. 66 bnr. 2 i Volda med påståande bygningar og alle rettar, lunnar og påliggande skyldnader til kjøparen.

§ 2 KJØPESUM/BETALING

Kjøpesummen er kr. 900.000,- og skal gjerast opp ved overtakinga av eigedomen.

Ved for sein betaling skal det betalast 9,0 % morarente.

§ 3 OVERTAKING

Overtaking skal skje 7 dagar etter at det eventuelt er gitt konsesjon for ervervet.

Ved overtakinga går risikoen over på kjøparen. Når risikoen for eigedomen er gått over på kjøparen, fell ikkje plikta hans til å betale kjøpesummen bort dersom bygning på eigedomen skulle verte skada eller øydelagd også som følge av ei hending som kjøparen ikkje har ansvaret for.

Kjøparen svarer frå overtakinga for alle utgiftene ved eigedomen.

Våningshus, driftsbygning og stabbur vil ikkje bli rydda eller reingjort utover slik det har framstått ved kjøparen si synfaring av den.

§ 4 HEFTE

Eigedomen skal overtakast fri for pengehefte, likevel slik at kjøparen er kjend med at Johannes Sundalsvoll sine søsken har rett til kvar si hyttetomt i det som i taksten er kalla teig 2.

§ 5 TILBEHØR

Med eigedomen følger gjenstandar som er på eigedomen og som etter lov, forskrift eller offentlege vedtak skal tilhøyre eigedomen. Vidare medfølger varig innreiing som enten er fastmontert eller som er tilpassa bygninga slik som anlegg og installasjonar for oppvarming, faste elektriske installasjonar, faste antenner og faste golvteppe, jfr. avhendingslova kap. 3

§ 6
MANGLAR/SELJAR SI OPPLYSNINGSPLIKT

Seljaren har plikt til å opplyse om skjulte og/eller openbare feil og manglar som han kjenner eller burde kjenne til. Dersom seljaren har gitt urette opplysningar, vil det ligge føre ein mangel.

Dersom egedomen har mangel, kan kjøparen på dei vilkåra som følger av avhendingslova kapittel 4, kreve retting, prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet.

Dersom kjøparen meiner det ligg føre ein mangel, må han gi seljaren melding om at det vil bli gjort gjeldande avtalebrot og kva avtalebrot det gjeld, innan rimeleg tid etter at han oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen, jfr. avhendingslova § 4-19.

Kjøparen er kjend med takst med vedlegg datert 19.05.11 halden av Eilert Hovden

§ 7
KJØPAREN SI UNDERSØKINGSPLIKT

Kjøparen har hatt høve til å foreta alle undersøkingar han måtte ønske, og overtar egedomen i den stand den er, jfr. avhendingslova § 3 – 9 som medfører at avhendingslova sine reglar om når egedomen har mangel, vert fråveke til ugunst for kjøparen.

Egedomen har likevel mangel i følgande tilfelle:

- Dersom kjøparen ikkje får opplysningar om tilhøve ved egedomen som seljaren kjende eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det har verka inn på avtalen at opplysning ikkje vart gjeve.
- Dersom forhold ved egedomen ikkje svarer til opplysningar som seljaren har gitt til kjøparen. Det same gjeld dersom egedomen ikkje svarer til opplysningane som er gitt i annonse, salsprospekt eller ved anna marknadsføring på vegne av seljaren. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at opplysningane har verka inn på avtalen og opplysningane ikkje i tide er retta på ein tydeleg måte.
- Dersom egedomen er i vesentleg dårlegare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.

§ 8
FORSIKRING

Seljaren pliktar å halde egedomen fullverdiforsikra fram til overtakingdagen, jfr. §. 3

Dersom det før overtakinga skulle oppstå skade som følgje av brann eller annan skade som vert dekkja av forsikringa, pliktar seljaren å transportere sitt moglege erstatningskrav til kjøparen forutsett at kjøparen gjer opp i samsvar med denne kontrakta.

Kjøparen pliktar å teikne ny forsikring frå overtakingdatoen.

§ 9
OPPGJER

Ved overtaking skal kjøpesummen betalast inn til advokat Lars E. Sande. Kjøparen må sørge for at kjøpesummen er godskriven advokat Sande sin klientkonto på overtakingdato. Denne dato er utgangspunkt for renteberekning mellom partane.

Seljaren skal deponere skøyte i underteikna stand hos advokat Sande. Advokat Sande skal sørge for tinglysing av skøyte og sørge for innfriing og sletting av eventuelle pengehefte. Så snart skøytet ligg føre i tinglyst stand, skal kjøpesummen med frådrag av innfridde pengehefte utbetalast til seljaren.

Fordeling av kommunale avgifter/reinhaldsverk/eigedomskatt, vert avrekna direkte mellom partane.

Kjøparen er gjort kjend med at tinglysing av skøyte ikkje kan finne stad før heile kjøpesummen er innbetalt inkl. kostnader ved tinglysing (dokumentavgift og tinglygingsgebyr) og at eventuell forseinking med tinglysing og oppgjer som følgjer av det, skal stå for kjøparen si rekning, jfr. kontrakta sine føresegner om forseinkingsrente.

§ 10 KOSTNADER

I tillegg til kjøpesummen, skal kjøparen betale dokumentavgift og tinglygingsgebyr ved tinglysing av skøytet.

Kostnadene utgjer

a)	Dokumentavgift, 2,5 % av kjøpesummen	kr. 22.500,-
b)	Tinglygingsgebyr	<u>kr. 525,-</u>
	Sum	<u>kr. 23.025,-</u>

Kostnadene forfell til betaling ved overtakinga.

I tillegg skal kjøparen betale gebyret ved søknad om konsesjon . Dette gebyret forfell til betaling ved underskriving av kontrakta.

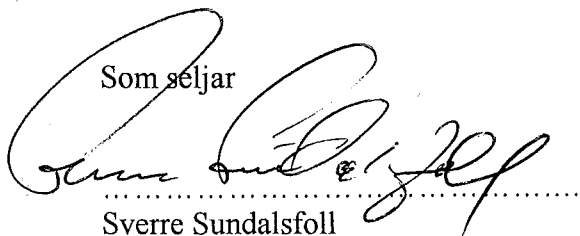
Kjøparen betaler kostnadene til juridisk bistand ved gjennomføringa av overdraginga.

§ 11 SÆRLEGE FORHOLD

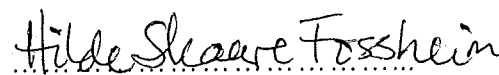
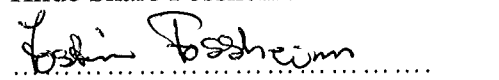
- a. Det er ein føresetnad for denne avtalen at kjøparane får nødvendig konsesjon for ervervet.
- b. Partane er kjende med at advokat Sande kun bistår med kjøpekontrakt, tinglysing av skøyte og rett oppgjer i samsvar med kjøpekontrakta. Han har såleis ikkje synfart eigedomen. Eventuelle tvistar mellom partane utanom sjølve oppgjeret er advokat Sande uvedkomande.

Volda, 2. november 2015

Som seljar


.....
Sverre Sundalsfoll

Som kjøpar


.....
Hilde Skåre Fossheim

.....
Jostein Fossheim

TAKST

AV GNR 66 BNR 2 I VOLDA.

EIGAR JOHANNES SUNDALSFOLL DØDSBU

På førespurnad frå **Jostein Nedrelid, 6063 Hjørungavåg**, har ein taksert landbrukseigedom gnr 66 bnr 2 på Sundalsfoll i Volda. Bruket var synfare og taksert 05.11.2001. Etter den tid har det vore endringar i aktuelle lover og regelverk og bruket er vurdert på ny. Det er neppe odel på bruket og grunnlag for taksten er konsesjonslova sitt regelverk.

Konsesjonslova sin § 1 (formålsparagrafen) dannar grunnlaget for regulering og kontroll av omsetning og prisar for konsesjonspliktig eigedom og lyder:

”Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, almenne naturverninteresser og friluftssinteresser.
5. hensynet til bosettingen.

Formålsparagrafen i konsesjonslova gir retningslinjer om kva bruk og utnytting som skal leggest til grunn ved verdsetjing av eigedom i fritt sal. I samband med bruksverdiutrekning av jordbruksareal og skog/utmark er det i skriv frå Landbruksdepartementet M-3/2002, M-7/2002, M-4/2004, M-2/2009 og M-1/2010 tilrådingar vedkomande prisar og konsesjon på landbrukseigedomar. Det er mellom anna tilrådd å nytte 4 % kapitaliseringsrente for jord og skogverdiar. For øvrige ressursar (jakt, fiske, m.m.) er kapitaliseringsrente sett til 7 %.

Gnr 66 bnr 2 ligg i eit landbruksområde i Sundalen i Austefjorden. Bruket har tidlegare hatt dyrehald, i dag er deler av jordbruksarealet hausta av nabobruk. I verdivurderinga har ein har lagt til grunn dyrkamarka og beitet sin bruksverdi. Bygningane er vurdert utfrå nedskrivne kostnadsverdi og skjønn. Skogen skal til vanleg verdsetjast ut frå bruksverdi med utgangspunkt i balansekvantum. Synfaring er lagt til grunn ved verdsetjinga. Jakt, fiske og det om måtte vere av tilleggsverdiar utover vanlege landbruksføremål er nemnt i taksten for seg.

Takstmann:

Eilert Hovden, 6160 Hovdebygda.

Medlem i **Norges Takseringsforbund, avd. landbruk.**

Takstobjekt:

Taksten omfattar bruket si innmark og utmark og dei rettar som bruket måtte ha i utmarka. Vidare omfattar den våningshus, driftsbygning og stabbur. Vidare har bruket jakt-, fiske- og beiterett saman med dei andre bruka og årlege vederlag for fallrettar og bruk av røyrgate i samband med småkraftverk. Bruket har ikkje mjølkekvote. Traktor, reiskap og lausøyre som måtte vere på bruket er halde utanfor taksten.

Det vart halde **synfaring** 10. mai 2011 saman med takstrekvirent og mor hans.

Desse dokumenta vart lagt fram:

- kart med arealoppgåve over areal til full eigedom
- betaling for fallrettar og leige av rørgategrunn

Arealet: Inn- og utmarksareal til full eige ligg i to teigar merka **teig 1** og **teig 2** med samla areal i fylgje Nijos «skog og landskap» sine registreringar på omlag 356 daa. Elles har bruket skogteigar i Sundalsdalen og andel i felles utmark/fjellmark. Bruket har tidlegare hatt seterhus på støylen, i dag er dette teke av fonn. Det er opplyst at i teig 2 har syskjnen av eigar rett til 5 hyttetomter.

Tunareal: Omfattar nødvendig bruksareal kring våningshus, driftsbygning og stabbur og er omlag 1,5 daa.

Jordbruksareal: Jordbruksareal nytta som slåttemark i dag ligg i tunteigen, er merka **A** på kartet og utgjer samla omlag 8 daa. Tidlegare slåttemark, no delvis nytta som beiteareal, ligg i teig 1 og teig 2, er merka **B** og utgjer omlag 8 daa. Beiteareal ligg delvis i tilknytning til tun og elles i teig 2. Samla areal etter Nijos sine registreringar omlag 27 daa og merka **C** på kartet.

Skog/utmark. Utanom dyrkaareal, beiteareal og tun er teig 1 tilvaks med skog og kratt. Mesteparten lauvskog i nedste del som går over i kratt og snaumark lenger oppe. Mesteparten av skogarealet på høg bonitet i nedste del og avtakande oppover. I teig 2 er her litt granplanting, men mesteparten glissen furu og lauvskog. Bonitet her stort sett middels til låg. I Sundalsdalen er det på skogkontoret opplyst at bruket har to felt tilplanta med gran i 1957, til saman 50 daa. Så vidt en forstår er dette skogteigar i felles utmark. Grana er stort sett i hkl. III - IV, deler av arealet er vassjuk mark og grana står delvis glissen med avtakande vekst oppover i lia. Elles har bruket andel i felles utmark/setremark/fjellmark saman med dei andre bruka.

Utmarkrettar: Det er opplyst at bruket har rett til beite i felles utmark saman med nabobruka. Sameleis har bruka felles jaktrett på små- og storvilt. Så vidt en veit har bruket rett til å føre opp seterhus på støylen om ynskjeleg.

Det er opplyst at bruket siste år hadde omlag 9 300 kr i årleg vederlag for fallrettar og grunnleige for rørgate frå småkraftverk.

Bygningar: Våningshuset er oppført i 1939 med husvære for ei familie. Utvendig areal av bygninga er omlag 53 m² og eit bislag i tillegg. Kjellaren har ytterveggar i betong med isolerglas og støypt plate i botnen utan fuktsperre. Her er enkel rominndeling og enkelt lysopplegg. Hovedetasje har inngang med trapp til loft, kjøkken, 2 stover og bad/toalett. Her er tregolv eller belegg på golva, stort sett tapet på veggjar og mala tak. Kjøkken har eldre kjøkkeninnreiing. Loftsgang og 3 soverom har tregolv, panel/tapet eller timbre veggjar og panel eller mala tak. Deler av taket har opplett. Mesteparten av bustaddelen har isolerglas. Bygninga vert oppvarma elektrisk og med vedfyring. Det elektriske anlegget er neppe kontrollert i seinare tid. Bygninga er uisolert, har trekledning og stålplater på taket. Her er pipe med overbygning og takrenner/avlaup. Det er opplyst at taket er tett. Bygninga har vatn frå vassverk og septiktank med kommunal tømning. Vatn er fråkopla no. Det er ikkje undersøkt for eventuelle fukt-, sopp eller råteangrep og ein gjer merksam på at dette ikkje er fullstendig tilstandsrapport. Bygninga treng vedlikehald.

Driftsbygninga er ein eldre bygning med areal omlag 130 m² med eit silobygg i tillegg. Husdyrdel har naturstein mur, låvedelen har tregolv, trekledning og bølgeblekk tak. Bygninga har enkelt lysopplegg som neppe har vore kontrollert. Gjødsellager manglar. Bygninga treng vedlikehald ute og inne.

Stabburet er og ein eldre bygning med areal omlag 15 m². Her er steinsolar, trekledning og bølgeblekk tak. Bygninga treng vedlikehald.

Vurdering

Tunareal: Arealet er i dag nytta som areal for våningshus, stabbuar og driftsbygning. Som tunareal vert det vurdert til 25 000 kr/daa og avrunda
40 000 kr

Dyrkamark: Det er nytta dei retningslinjer som er gitt i konsesjonslova og dei rundskriv som er nemnt ovanfor. Her er kapitaliseringsfaktor sett til 4 %. Verdi på dyrkamarka er sett utfrå grasproduksjon. Areala merka **A** på kartet ligg i delvis helling, synes brukbart drenert og rimeleg bra arrondering. Godt opparbeidd burde det gje ei grunnrente på 160 kr/daa. Dette gir ein verdi på: $160 \text{ kr/daa} : 0,04 = 4\,000 \text{ kr/daa}$

Ein del av arealet merka **B** ligg sørvest for tunet, har mindre bra arrondering og har ikkje vore nytta til slåttemark siste åra. Resten av

arealet **B** ligg i tilknytning til beiteareal i teig 2 og nytta som beite saman med dette. Slik areala no ligg er mest aktuell utnytting som beiteareal og verdi sett til 50 % av del A:

$$4\ 000\ \text{kr/daa} * 50/100 = 2\ 000\ \text{kr/daa}$$

Beitearealet **C** i tilknytning til tun ber preg av attgroing, er delvis vassjukt og kan ikkje nyttast effektivt utan rydding og opparbeiding. Beitearealet i teig 2 er i aktivt bruk i dag og kan gjødslast maskinelt. Med dagens krav til beiteareal er areala attraktive og vert i snitt med skogen som står på vurdert til 40 % av A:

$$4\ 000\ \text{kr/daa} * 40/100 = 1\ 600\ \text{kr/daa}$$

Verdi av areal	A	vert	4 000 kr/daa	*	8 daa	=	32 000 kr
”	B	”	2 000	”	* 8	”	= 16 000 kr
”	C	”	1 600	”	* 27	”	= 43 200 kr

Samla verdi av jordbruksareal avrunda **90 000 kr**

Skog/
utmark:

Skogen skal til vanleg verdsetjast med utgangspunkt i balansekvantum, det vil seie det kvantum som kan drivast årleg.

Både lauvskog og barskog kan nyttast til eige bruk/sal av tømmer og ved. Virkespris for gran varierer i dag frå 300 - 400 kr/m³ alt ettersom det er massevirke eller prima sagtømmer. Virkespris for bjørk egna som ved har siste åra vore kring 350 - 400 kr/m³. Dette tilseier ein snittpris kring 350 kr/m³. Bortsett frå enkle driftsvegar i tunteig og teig 2 manglar her driftsvegar både i skogarealet til full eigedom og skogarealet i Sunndalsdalen. Set ein gjennomsnittlege driftskostnader til 200 kr/m³ så burde ein sitte tilbake med om lag 150 kr/m³ etter drift. Areal, bonitet og alder tilseier ein ei årleg avvirkning på desse areala på 20 - 30 m³ og dette tilseier ein verdi kapitalisert etter 4 % avrunda:

$$150\ \text{kr/m}^3 * 25\ \text{m}^3 : 0,04 \approx 90\ 000\ \text{kr}$$

Med tillegg av meir og mindre lågproduktive areal, andel i felles utmark/fjellmark og framtidig meirverdi i granarealet, vert skog/utmark samla vurdert til **120 000 kr**

Utmarkrettar: Bruket sin andel av hjortejakta utgjer med siste års kvoter så vidt ein kan sjå om lag 2 dyr. Elles har bruket rett til småviltjakt og beiterett i felles utmark. Beiteretten har liten verdi i dag då bruket er utan dyrehald. Retten til å føre opp seterhus høyrer til bruket og kan neppe skiljast frå dette. Elles har bruket siste år 9 300 kr i årleg vederlag frå småkraftverket og ein går ut frå at dette vederlaget vil kunne reknast med i åra framover. Ein finn å vurdere alle desse rettane samla. Set vi årleg nettoinntekt av beite- og jaktrett og netto fritidsverdi av retten til å føre opp nytt seterhus til 4 700 kr vil dette saman med kraftverkvederlag utgjere 14 000 kr samla verdi som kapitalisert etter 7 % gir verdien:

$$14\ 000\ \text{kr} : 0,07 = 200\ 000\ \text{kr}$$

Bygningar: Som omtalen viser er det eit eldre hus med husvære for ein familie. Opplysningar tyder på ein kostnad kring 25 000 kr/m² utvendig areal for ein bygning som denne med kjellar, ein etasje og loft. Med eit areal på 53 m² tilseier dette ein nyverdi på huset på avrunda 25 000 kr/m² * 53 m² ≈ 1 350 000 kr. Noverdien på bygninga må vurderast ut frå alder, slitasje, vedlikehald og kor eigna den er. Kjellar held ikkje dei krav ein set i dag til kjellarrom og ein ser neppe at nytteverdi ved oppgradering vil kunne forsvare kostnader. Loftet har ikkje bad/toalett i tilknytning til soverom og bustaddel er uisolert. Skal bygninga takast i bruk som bustad for ny familie bør det oppgraderast spesielt med tanke på bad/toalett, kjøkkeninnreiing og isolering. Ein veit heller ikkje kva kostnader som kanskje måtte kome i samband med oppgradering av elektrisk anlegg og vatn/avlau. Ein må redusere verdi for alder, slitasje og at romløyisingar ikkje er som i nye hus. Ein må og redusere for nødvendig årleg vedlikehald av eit hus på denne alder. At bygninga ligg i ein utkant og på eit gardsbruk der konsesjonslov set klare føringar for verdifastsetjing gjer at noverdi vert sett til 25 % av nyverdi. Nedskriven kostnadsverdi vert då avrunda $1\,350\,000\text{ kr} * 25/100 \approx 350\,000\text{ kr}$.

I verdivurdering er det naturleg å samanlikne kva vi kan oppnå i utleigesamanheng. Som utleige på årsbasis vil det nok her i ein utkant neppe vere den store etterspurnad, men oppnår ein 4 000 kr/månad i husleige og sit tilbake med 2/3 etter kostnader så vert dette kapitalisert etter 7 % avrunda: $(4\,000\text{ kr} * 12) * 2/3 : 0,07 \approx 450\,000\text{ kr}$. Vurderer ein kva verdi huset vil ha i fri handel så er det klart at i eit attraktivt bustadfelt vil verdien overstige den verdi det har her plassert i eit gardstun og underlagt ovannemnde regelverk. Det vil nok her vere vanskeleg/umulig å frådele tomt og omsetje huset på den frie marknad. Ut frå ovannemnde vert våningshuset vurdert til

400 000 kr

Driftsbygninga er i dag ikkje nytta til dyrehald eller bruket si avling. Ein ser det slik at mangel på gjødsellager og standard på husdyrrom gjer at bygninga er lite eigna til slik drift etter dagens krav. Silo held heller neppe dagens krav. Låvedelen er i dag nytta nytta som lettare lager og mesteparten av golvet er nok slik at det i dag ikkje er brukbart til anna heller. Tak og veggjar manglar vedlikehald. Ein ser det slik at nytteverdien ikkje vert større enn påkostnad. Utfrå ovannemnde vert bygninga skjønsmessig vurdert til **0 kr**

Stabburet med eit tilbygg til garasjeplass for traktor har tidlegare stetta bruket sitt behov for lettare lager og tak for traktor. Stabburdelen vil kunne nyttast framover, garasjedelen er mindre aktuell vurdert utfrå dagens bruk. Bygninga krev vedlikehald og ein ser det slik at nytteverdi neppe vert større enn nødvendig kostnad. Ut frå dette vert verdi sett lik **0 kr**

Verdi på eigedomen

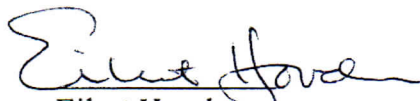
Ovannemnde verdivurdering gjev gnr. 66, bnr. 2 slik verdi:

Dyrkamark, beite	kr.	90 000
Tunareal	kr.	40 000
Skog/utmark	kr.	120 000
Utmarkrettar	kr.	200 000
Våningshus	kr.	400 000
Driftsbygning	kr.	0
Stabbur	kr.	0
Sum	kr.	850 000

Samla sum vert kr. 850 000 – åttehundreogfemtusen -.

Vedlegg: - kart m/arealoppgåve over eigedom til full eige
- kopi jordskiftekart over utmark

Ørsta, 19.05.2011


Eilert Hovden



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2014/2302

Arkivkode: 19/243

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
16/16	Forvaltningsstyret	16.02.2016

GBR 19/243 OG 19/990 - PÅBYGG OG TILBYGG TIL KÅRSTADVEGEN 24 FØRESPURNAD OM NY HANDSAMING AV SØKNAD OM DISPENSASJON

Administrasjonen si tilråding:

- Forvaltningsstyret finn etter samla vurdering med heimel i Plan og bygningslova §19-2 ikkje å kunne gi dispensasjon for utbygging slik skissert i søknad datert 24.04.2015-med revisjon av 8.06.2015.
Spørsmål om eventuell utbygging av ein ekstra etasje må avklarast gjennom planendring og prosess i samsvar med reglane i PBL kap12.*
- Forvaltningsstyret gir dispensasjon frå reguleringsføresegnene for redusert utbygging som omfattar berre planlagt innkøyringsrampe mot vest, og tilbygg til 1. og 2.etg mot austpå fylgjande vilkår:*
 - Avstandar til nabogrenser i aust og sør skal vere innanfor rammene i plan og bygningslova §29-4.*
 - Byggehøgde skal tilpassast og ikkje overstige gesimshøgde i eksisterande bygg.*
 - Ved tilbygg/ombygging bør ein sjå til at også fasade mot sør og aust får ei tiltalende fasade/utforming i alle etasjar, og ikkje preg av "baksida" slik bygget dels framstår mot naboeigedomane her i dag.*
 - Trafikkløysing for varetransport, med klar markering av gang/sykkelveg og organisering av parkering ved bygget må tilretteleggast i samsvar med tilhøyrande situasjonsplan før nytt byggeareal kan takast i bruk.*
 - Dersom eksisterande p-plass på nordsida av Kårstadvegen skal vere del av parkeringsdekninga for eigedomen, må dette ombyggast og organiserast med langsgåande parkering og skilje mellom køyreveg og parkeringsareal. Dette må organiserast slik at det vert naturleg føring mellom parkeringsområdet og butikken over eksisterande eller nye fotgjengarfelt i samråd med kommunen.*

Vedleggsliste:

Fylkesmannen i M.R. – avgjerd i klagesak – brev av 7.12.2015
Særutskrift av Forvaltningsstyre sak 67/15
Klage over vedtak i sak 54/15 – brev av 18.09.2015
Særutskrift av Forvaltningsstyre sak 54/15 med vedlegg

Uprenta saksvedlegg:

Reguleringsplan Røysmarka med tilhøyrande dokument.
Tidlegare dispensasjonssak for utbygging på eigedomen.

Samandrag av saka:

Det vart ved søknad datert 24.04.2015 søkt dispensasjon frå reguleringsplan etter PBL § 19-1 for byggeprosjekt på eigedomen Kårstadvegen 24, ”Sparmat-butikken” – tidlegare ”Røyslid Handel”. (gnr. 19 / bnr. 243 og 990).

Dispensasjonssøknaden omfatta avvik i høve til reguleringsplan for tillaten tomteutnytingsgrad (TU), avvik i høve gesimshøgde fastsett i plan og avvik i høve til byggegrenser i plan.

Saka vart handsama av Forvaltningsstyret som sak 54/15 den 25.08.2015. Det vart gitt dispensasjon for tilbygg til underetasje og forretningsetasje i bygget, på visse vilkår, medan dispensasjon for utbygging av ny etasje med bustader over dette vart avvist.

Det vart frå naboar fremja klage på vedtaket.

Klaga vart handsama av Forvaltningsstyret som sak 67/15 den 13.10.15.

Forvaltningsstyret fann ikkje at klaga tilførte saka nye moment og klaga vart avvist.

Saka vart såleis sendt Fylkesmannen for vidare handsaming som klagesak.

Med brev av 7.12.2015 har fylkesmannen avgjort saka.

Fylkesmannen opphevar Volda kommune sitt vedtak i sak 54/15 med den grunngeving at etter fylkesmannen sitt syn har kommunen ikkje gitt ei tilstrekkelig grunngeving for fordelar og ulemper knytt til dei ulike deler av dispensasjonssøknaden.

Klagen har soleis ført fram.

Saka er såleis sendt tilbake til kommunen for ny behandling.

Søkjar har i e-post den 22.12.2015 bedt kommunen ta opp att saka til ny handsaming slik

Fylkesmannen tilrår.

Kommuneadministrasjonen har hatt eit møte med tiltakshavar der spørsmål om eventuell justert søknad ut frå vedtak/tilråding i sak 54/15 pkt 2 vart drøfta.

Tilbakemeldinga er at ein ynskjer ny handsaming av søknad om dispensasjon utan endringar, og at endra teikningsgrunnlag og ny/endra situasjonsplan vert fremja som del av ny byggesøknad når eventuelt vedtak om dispensasjon ligg føre.

Administrasjonen har gått gjennom saka på ny etter Fylkesmannen sine innspel.

Nærare grunngeving går fram av saksutgreiinga nedanfor.

Ein finn ut frå ny vurdering av saka, jf grunngeving i saksutgreiing, å halde fast på prinsippa i tilrådinga frå sak 54/15, men har endra ordlyd i tilrådinga slik at verknader av vedtaket-, sett i høve til omsøkte dispensasjonspunkt kjem klarare fram.

Hovudpunkta i søknad om dispensasjon er såleis avvist, medan mindre avvik sett i høve til byggegrense for lasterampe og samla utnytting er tilrådd godkjent på visse vilkår.

Saksopplysningar:

Forvaltningsstyret handsama i møte den 25.08.15 som sak 54/15 søknad om dispensasjon etter PBL § 19-1 for byggeprosjekt på eigedomen Kårstadvegen 24, ”Sparmat-butikken” – tidlegare ”Røyslid Handel”. (gnr. 19 / bnr. 243 og 990).

Dispensasjonssøknaden omfatta søknad om avvik i høve til reguleringsplan for tillaten tomteutnytingsgrad (TU), avvik i høve gesimshøgde fastsett i plan og avvik i høve til byggegrenser i gjeldande reguleringsplan med tilhøyrande føresegner.

I dag er egedomen etablert med eit næringsbygg på 2 etasjar med lager/kontor i underetasjen og daglegvarebutikk i 2. etasjen på nivå med Kårstadvegen.

Forvaltningsstyret gjennomførte synfaring til egedomen og område rundt før handsaming av saka. I sak 54/15 vart det vart gjort slikt tilråding og vedtak:

3. *Forvaltningsstyret finn etter samla vurdering med heimel i Plan og bygningslova §19-2 å kunne gi dispensasjon for utbygging av butikketasje og underetasje slik skissert i søknad datert 24.04.2015-med revisjon av 8.06.2015, på fylgjande vilkår:*
 - f) *Trafikkløysing for varetransport, klar markering av gang/sykkelveg og organisering av parkering ved bygget må tilretteleggast i samsvar med tilhøyrande situasjonsplan før nytt byggeareal kan takast i bruk.*
 - g) *Dersom eksisterande p-plass på nordsida av Kårstadvegen skal vere del av parkeringsdekninga for egedomen, må dette ombyggast og organiserast med langsgåande parkering og skilje mellom køyreveg og parkeringsareal. Dette må organiserast slik at det vert naturleg føring mellom parkeringsområdet og butikken over eksisterande eller nye fotgjengarfelt i samråd med kommunen.*
 - h) *Ved tilbygg/ombygging bør ein sjå til at også fasader mot sør og aust får ei tiltalende fasade/utforming i alle etasjar, og ikkje preg av "baksida" slik bygget dels framstår mot naboeigedomane her i dag.*
4. *Eventuelle utbygging av ein ekstra etasje må avklarast gjennom planendring i samsvar med reglane i PBL §12-14.*

Med brev av 18.09.2015 vart det framsett klage over vedtaket, felles klage frå fleire naboar. I klaga fremja av Magnhild Lothe, Kårstadvegen 21 (gnr 19, bnr 202), Oddmund Søvik og Turid Øvrelid Søvik, Kårstadvegen 23 (gnr 19, bnr 653), Anne-Marit Bae Strand, Kårstadvegen 25 (gnr 19, bnr 268), Anne Torhild Laupstad, Kårstadvegen 26 (gnr 19, bnr 692), Inge og Inger Jørgensen, Røysmyrvegen 19 (gnr 19, bnr 927), Jon Tvinnereim, Røysmyrvegen 21 (gnr 19, bnr 926) heiter det fylgjande:

"Vi vil med dette klage på enkeltvedtaket, då vi meiner det er saksopplysningar som ikkje er komne tydeleg fram i saksutgreiinga frå administrasjonen i Volda kommune.

• Utnyttingsgrad (TU)

Det er gitt dispensasjon frå reguleringsplanen når det gjeld utnyttingsgrad. I følgje reguleringsplanen for området er TU sett til 0,3. I saksutgreiinga kjem det ikkje fram kva utnyttingsgrada blir etter utbygginga det er gitt løyve til. Det einaste vi finn er ei utrekning frå utbygger (ved Per Mulvik AS), som har nytta ein annan utrekningsmetode enn den som er gjeldande i følgje reguleringsplanen.

Vi reagerer på at forvaltningsstyret har gitt løyve til dispensasjon frå TU, utan å kjenne til kva utnyttingsgrada dei har vedtatt vil bli.

Vi kjenner til liknande saker i Volda sentrum, som har blitt stoppa nettopp på grunn av for høg utnyttingsgrad.

Vi vil i dette høve også vise til vedtak i sak 96/0010, der det i sakspapira kjem fram at utnyttingsgrad for utbygging av butikkløale allereie var på TU 0,3. Det vart gjort vedtak om dispensasjon for å bygge på 215 m² i 2 etasjar.

Utnyttingsgrada vart då overskriden til TU over 0,6. Naboane hadde ikkje merknader til dette, under føresetnad av at det ikkje vart bygd ei ekstra etasje. Vi reagerer derfor ekstra sterkt på at det no kjem søknad om ytterlegare utbygging og overskridingar av utnyttingsgrada, utan at det er rekna ut og gjort kjent i sakspapira kva utnyttingsgrada blir.

Vi er kjende med at utbygger, Arnestad AS, har kjøpt tilleggsareal frå Volda kommune etter utbygginga i 1996, men denne vil i følgje planteikningar bli fullt

utbygd med lasterampe og parkering/parkeringskjellar. Denne vil derfor ikkje føre til at TU blir redusert.

Parkeringstilhøve

Vi ser positivt på at utbyggjar vil bygge ei lasterampe for å tryggje varelevering til butikken. Vi meiner at dette burde vore stilt som krav ved eit tidlegare tidspunkt, og ser ikkje at dette er eit argument i dispensasjonssøknaden.

Vi reagerer derfor på at administrasjonen har trekt fram dette som eit hovudargument for å tilrå dispensasjonssøknaden.

Når det gjeld parkeringstilhøva står det i vedtaket at denne må ombyggast og organiserast med langsgåande parkering og skilje mellom køyreveg og parkeringsareal. Dette er positivt. Det vil då bli plass til maksimalt til saman 10 parkeringsplassar på nordsida av butikken og på nordsida av Kårstadvegen (jf planteikningar). Vi vil leggje til at det ikkje er lagt fram justerte planteikningar med langsgåande parkeringsplassar og skilje mellom køyreveg og parkeringsareal, men meir enn 10 parkeringsplassar totalt er det ikkje plass til slik vi ser det. Dette vil ikkje dekke parkeringsbehova i dei periodane då det er størst trafikk både av gåande, syklende og køyrande. Vi fryktar stor grad av parkering på gangveg, køyrebane og private oppkøyrslar, som i desse periodene vil gjere trafikkbilete langt farlegare enn det allereie er i dag. Dette er opplysningar som ikkje kjem fram i saksutgreiing og vedtak, noko vi reagerer sterkt på. Som naboar er vi vitne til farlege trafikksituasjonar dagleg, med kryssing og rygging ut og inn av gangveg/fortau. Vi kan ikkje sjå for oss korleis dette vil bli med redusert parkeringsareal som følgje av utbygging på tomta.

Planendring

Vi er kjende med at ei ekstra etasje ikkje er godkjent i vedtaket vi klager på, men velger likevel å ta det med i klaga, då det i punkt 2 vert opna opp for ei eventuell planendring. Vi reagerer på at det vert opna opp for ein eventuell søknad om planendring, då vi ikkje kan sjå at det verken er areal (TU) eller parkeringsareal til ytterlegare ein etasje med 5 bueningar. Viser her til dispensasjonssøknaden frå utbyggjar (ved Per Mulvik AS), som skildrar parkeringstilhøva på s. 2 i søknaden. Dei viser til at det for leilegheitene er krav om til saman 12 parkeringsplassar. 8 av desse vil vere knytt til parkeringskjellar (5 stk) og under parkeringsrampe (3 stk). Resten (4 stk) er på nordside av butikk eller over vegen på Kårstadvegen.

Parkeringsarealet på nordsida av butikk og over vegen på Kårstadvegen er allereie maksimalt utnytta (med, etter vår meining, allereie for få plassar) knytt til utbygging av butikk og leiligheiter i underetasje. Korleis ein da ser for seg at ei ev planendring kan opne opp for vidare utbygging, utan tilføring av ekstra parkeringsareal, stiller vi oss sterkt undrande til.

Vi føreset at gjeldande reguleringsplan for området ikkje kan endrast, då vi ser dette som eit overgrep mot nabolag som i god tru på reguleringsplanar har investert mykje i å skape bulyst og gode grannelag. Spesielt meiner vi at maksimal gesimshøgde ikkje kan endrast, då det vil få store konsekvensar for naboar på syd, nord- og austside av tomta. I planteikningane som ligg ved prosjektet, er det store overskridingar av gesimshøgde, nærmare 2 —2,5 meter over gjeldande reguleringsplan.

Vi håper innhaldet i denne klaga har tilført saka ytterlegare presisering av viktige moment, som gjer at det vil bli gjort ei ny vurdering av saka.

Grunnlaget for å gje dispensasjon er i følgje §19-2 i plan- og bygningslova at fordelane med å gi dispensasjon må vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Ut frå punkta vi har utdjupa over, i tillegg til våre merknader til nabovarselet datert 15.12.15, er ulempene ved ein dispensasjon klart større

enn fordelane.”

Klaga vart handsama av Forvaltningsstyret som fyrste-instans som sak 67/15 den 13.10.15, der det vart gjort slikt vedtak:

”Forvaltningsstyret finn etter ei samla vurdering ikkje at det i klaga kjem fram nye moment, eller moment av slik karakter at det gir grunn til endra haldning til saka. Forvaltningsstyret held såleis fast på sitt vedtak i sak 54/15”.

Saka vart etter dette sendt Fylkesmannen for avgjerd/vidare handsaming.

I brev av 7.12.2015 har Fylkesmannen avgjort saka.

Fylkesmannen har oppheva kommunen sitt vedtak og sendt den tilbake for ny handsaming.

Som grunngeving for oppheving av vedtaket er vist til m.a. fylgjande:

”Fylkesmannens merknader:

Klagen er framsett innafor lovbestemt klagefrist og vilkåra for å behandle dette som klagesak er oppfylt. Fylkesmannen kan etter dette prøve alle sider ved saka og dersom klagen vert tatt til følgje kan eg endre vedtaket eller oppheve det og sende saka tilbake for ny behandling i kommunen.

Omsøkte tiltak ligg på gnr. 19 og bnr. 243 og 990 i Volda kommune. Tiltaket er planlagt utført på eit område som er omfatta av reguleringsplan Røysmarka PlanID 1995002, eigengodkjent 02.03.1995. I planen er område regulert til kombinasjonsforemål Forretning — Kontor - Bustader. Omsøkte tiltak er i strid med tillaten tomteutnytingsgrad i plan, tillaten gesimshøgde fastsett i plan og fastsett byggegrenser i plan. Kommunen sin plan er juridisk bindande, jf. pbl. § 11-6. Tiltaket krev derfor dispensasjonar frå gjeldande plan.

Med heimel i plb. § 19-2 kan ein gi dispensasjon dersom to vilkår er oppfylt. For det første kan ikkje omsyna til den regelen det blir dispensert frå, eller omsyna i lova sin formålsføresegn, bli vesentleg tilsidesett. Dersom kommunen finn at dispensasjonen ikkje vil føre til vesentleg tilsidesetting av desse omsyna, må ein gjera ei heilskapleg vurdering av om fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Begge vilkåra må vere oppfylte for at kommunen skal ha heimel til å dispensere. Dersom ein etter ei vurdering finn at begge vilkåra er oppfylte, «kan» kommunen gi dispensasjon. Ingen har såleis krav på å få dispensasjon sjølv om vilkåra er oppfylte. Dette ligg innanfor kommunen sitt frie skjøn å avgjere. (sakshandssamars utheving)

I lovas forarbeid (Ot.prp. nr. 32 2007-2008) er det uttalt at det må være ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon i den enkelte sak. Det kan ikkje gis dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsparagraf, eller føresegn det dispenserast frå, fortsatt gjer seg gjeldande med styrke.

Ved vurderinga om det skal dispenserast frå plan er det viktig å sjå hen til at plana blir til gjennom ein omfattande avgjerdsprosess, der offentlegheit, samråd og medverking står sentralt, og der vedtaket blir gjort av kommunens øvste folkevalde organ. I motsetnad til dei generelle reglane i plan —og bygningslova, som skal fange opp mange ulike tilfelle, omhandlar planen konkrete tilhøve, og det skal difor ikkje vere kurant å dispensere frå planen. (sakshandssamars utheving)

Kommunen skriv i vedtak og klagebehandling at dei etter ei samla vurdering finn å kunne gi dispensasjon for utbygging av butikketasje og underetasje som omsøkt. Det er i tillegg satt vilkår for dispensasjonane.

Omsøkte tiltak krev, som nemnd ovafor, dispensasjon frå fleire av føresegna i gjeldande plan. Fylkesmannen kan ikkje sjå at kommunen i tilstrekkeleg grad har vurdert kvar dispensasjon og dei to vilkåra som må vere oppfylt for at desse dispensasjonane kan gis.

Fylkesmannen ser at kommunen i stor grad har vist til tiltakshavers grunngeving for søknad om dispensasjon. Dette er ikkje tilstrekkeleg. Kommunen må vise at dei har vurdert begge vilkåra for dispensasjon, her blant anna korleis har vurdert ulempene opp mot fordelane og kva som har fått avgjerande vekt. Fylkesmannen viser i den samanheng til at Sivilombudsmannen har uttalt at et grunnleggande krav til grunngeving for et vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er at det går fram at begge av lovens kumulative vilkår er vurdert og konklusjonar av desse vurderingane.

Fylkesmannen kan etter dette ikkje sjå at kommunen har gitt ei tilstrekkelig grunngeving for dispensasjonane. Kommunen har såleis ikkje vist at det er utøvd eit saklig skjøn i

dispensasjonsvurderinga etter § 19-2. Og fylkesmannen kan difor ikkje konkludere med at det er gjort. Vedtaket vert difor oppheva. (sakshandssamars utheving)

Klagen har soleis ført fram.

Fylkesmannens vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 34 og Fellesrundskriv T-2/09 frå Kommunaldepartementet og Miljøverndepartementet, finn fylkesmannen å måtte oppheve kommunens vedtak i sak 54/15. Saka vert sendt tilbake til kommunen for ny behandling i samsvar med det som er nemnd ovafor.

Dette vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast vidare, jf. forvaltningslova § 28.”

Vurdering og konklusjon:

Kommunen har i møte med søkjar drøfta om ein ynskjer ny handsaming av saka slik den opphavleg vart fremja, eller om ein ville fremja endra/justert søknad basert på vilkår/føresetnader gitt i forvaltningsstyret sitt vedtak i sak 54/15 jf pkt.2.

Tiltakshavar har ikkje klaga på dette vedtaket og synest såleis å vere innforstått med det avslag for deler av dispensasjonssøknaden som dette inneber, og kva føresetnader dette gjev for vidare byggesakshandsaming.

Søkjar finn likevel ikkje å ville legge meir ressursar i omteikning av situasjonsplanar og fasader/plan for bygget no før dispensasjonssaka er avgjort endeleg. Det vert såleis bedt om at kommunen handsamar saka på ny, der ein gjer naudsynte vurderingar og avklaringar i samsvar med fylkesmannen sitt vedtak.

Administrasjonen finn for sin del at ein i stor grad også i tidlegare sakshandsaming har gjort dei vurderingar som er føresett. Jf. Utgreiinga i sak 54/15 og sak 67/15 samla. Desse ligg som vedlegg til saka.

Ein finn såleis konklusjonen i fylkesmannen sitt vedtak noko overraskande, då realitetane i saka etter tilråding og vedtak i sak 54/15 er at søknad om dispensasjon i vesentleg grad er avvist, jf pkt 2 i vedtaket/tilrådinga der det heiter:

(sak 54/15 pkt 2):

- 1. Eventuelle utbygging av ein ekstra etasje må avklarast gjennom planendring i samsvar med reglane i PBL §12-14.*

Dette er kanskje likevel ikkje så underleg etter som det i klage heller ikkje synest å vere teke omsyn til dei realitetsendringar som forvaltningsstyret sitt vedtak i pkt 2 og øvrige vilkår for dispensasjon inneber i høve til dispensasjonssøknaden.

Tilrådinga/vedtak i pkt 2 i sak 54/15 er konsekvens av kommunen si vurdering i høve til første vilkår i plb. § 19-2, vedkomande dispensasjon frå plan, der ein har funne at avvik i byggehøgde og byggegrenser som gir grunnlag for ny etasje og med det auka utnytting, i for sterk grad kjem i strid med plan og planen sine føresetnader.

Ut frå dette vil det såleis ikkje vere ytterlegare behov for konkret vurdering i høve til den del av dispensasjonssøknaden som gjeld byggehøgde og avvik i høve byggegrenser og den auka utnytting som ei eventuell ny etasje ville medføre.

Jf. Vilkåra i PBL §19-2 som begge må vere innfridd for at dispensasjon skal kunne vurderast gitt.

” For det første kan ikkje omsyna til den regelen det blir dispensert frå, eller omsyna i lova sin formålsføresegn, bli vesentleg tilsidesett.

Dersom kommunen finn at dispensasjonen ikkje vil føre til vesentleg tilsidesetting av desse omsyna, må ein gjera ei heilskapleg vurdering av om fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Begge vilkåra må vere oppfylte for at kommunen skal ha heimel til å dispensere.”

Ut frå vilkår/avslag for dispensasjon tilrådd i pkt 2 i sak 54/15 er det berre avvik i høve til byggegrense mot vest for planlagt rampe/med underliggende p-plass, og ein auke i samla

utnytting gjennom utviding av arealet i 1. og 2. etg, som utløyser behov for dispensasjon frå plan.

Dei andre dispensasjons-sakene -, avstand byggegrense mot nord og sør-, dispensasjon i høve gesimshøgde og etasjetal fell alle heilt bort gjennom dette vilkåret.

Administrasjonen meiner såleis at det i sakshandsaminga, jf. Utgreiing i sak 54/15 og gjennom handsaming av klager jf sak 67/15 er gjort naudsynte avvegingar av dei tilhøva det vert tilrådd dispensasjon for, sett i høve til verknader for naboar og andre interesser.

Omsynet til endra trafikk-løysing for vareinntak, parkeringsordning og betre separering mellom køyreveg, gangveg og p-areal er ein viktig og vesentleg faktor her både for utbyggar og for kommunen.

Med dei endra rammer for utbygging som tilrådinga inneber, vil ulempene for naboar ved auka utnytting gjennom tilrådd utviding av foretningsareal og utviding av underetasje vere små og i stor grad innafor forventelege rammer, basert på gjeldande plan.

Til dømes er arealbruk med blanda formål forretning /bustad i samsvar med plan.

Avstand til nabogrenser/og byggegrenser er også (ut frå føresetnader etter pkt 2) i alt vesentleg innan for rammene i plan og reglane i Plan og bygningslova.

Gesimshøgda for tilbygg vil vere som for eksisterande bygg og vil vere innanfor rammene i plan.

Basert på tilrådd godjent arealbruk i bygget er det også i situasjonsplan vist naudsynt parkeringsdekning. Dette er også vurdert å kunne bli tilfredsstilt etter endra parkeringsstruktur slik dette er kravd etablert etter tilrådinga pkt. 1b.

Parkeringskrava for eigedomen går fram av reguleringsføresegnene og elles av kommunen sine generelle vedtekter for parkering. Her gjeld 1 plass pr 50m² for butikk og kontor, 1 plass pr 100m² for lager og 1.5 plass pr bustad.

Samla p-krav for bygget slik det no er gitt dispensasjon for vert etter dette:

Butikk-kontor:	407 m ²	-	8 pl
Lager:	200 m ²	-	2 pl
Bustader	3 stk	-	5 pl
			Totalt - 15 pl

I prosjektet er det vist til fylgjande parkeringsplassar:

I 1. etg 8.plassar under tak, herav 1 Hc-plass. Ved inngangsparti 4pl inkludert 1 Hc-plass. På motsett side av gata 5pl. (ved organisering som langsgående parkering jf. vedtaket sitt pkt 1b) , samla 17 pl.

Det reelle avvik i høve til tillaten utnytting og avvik i høve byggegrense som vert tilrådd, er vurdert ut frå dei signaliserte behov grunngitt i søknaden, der arealbehovet knytt til drift av forretning og vareinntak/lager er påpeika, og dette er så vurdert opp mot mogelege negative konsekvensar for naboar.

Her er også vektlagt dei ynskjer som er tilkjennegitt frå både kommunen som vegeigar og huseigar, om behov/ynskje om betring av dei trafikale tilhøva i området.

Dette både for å sikre betre heilskapeleg løysing for fotgjengarar forbi området, og for klarare avgrensing mellom køyrebane-, gangveg og trafikkareal for varetransport langs eigedomen.

Jf her også innspel til dette i trafikktryggingsplan som er under utarbeiding.

Slike utbetringar av dei trafikale tilhøva vil vere vanskeleg å realisere utan at dette skjer som del av ei samla utbygging, der huseigar og drivar ser nytteverdien i dette, og kan sjå kostnadane forsvarlege ut frå at tilhøva for forretningsdrift her kan ha eit meir langsiktig perspektiv. Då er også utvida areal i butikk/lager ein viktig faktor.

Når det gjeld utnyttingsgrad for eigedomen er dette peika på som eit vesentleg poeng i merknader og klage.

I reguleringsplan er det sagt fylgjande om dette:

2.4 Utnyttingsgraden for kvar tomt skal ikkje vere større enn maksimal utnyttingsgrad for feltet som er ført på plankartet. Der utnyttingsgraden ikkje er påført plankartet, skal bygningsrådet fastsetje denne. Utnyttingsgraden (TU - tillatt tomteutnytting) er lik bruksareal berekna som prosent av nettoareal tomt, dvs. forholdstal mellom golvareal og tomt:

Det er også ved tidlegare byggesak på området peika på at det her truleg er ein feil, eller manglande vurdering ved plan.

Allereie då plan vart godkjent var det fylgjande bygningsareal utbygd på eigedomen:

Areal til kontor-lager i 1.etg (underetg) 270 m² og areal i 2. etg (foretning-lager) 308 m², til saman 578m². Dette gir ut frå føresegnene ein TU på 0.36 (578 m² bruksareal(golvareal) /1594netto tomteareal.

Ved utbygging seinare er det gitt løyve til tilbygg i to etasjer med areal på 223m², som gir eit samla bruksareal/golvareal i bygget på 958m². (578(-66m² etter som mindre lagertilbygg då fall bort) +446m²). Dette gav då ein TU=0.6.

Tomteeigar har seinare etter avtale med kommune fått kjøpe til areal vest for tomta for å kunne tilrettelegge betre ordning for varelevering m.m. 126.4m².

Netto tomt er etter dette 1720 m².

Tilbygget til forretningsdelen slik den no er tilrådd godkjent gir eit auka areal på 10x15.5 m = 155m².

Samla tilrådd utbygging vert såleis 958 m² + 155m² = 1113m², som eventuelt vil gje ein auka utnyttingsgrad til TU = 0.64.

Sett i høve til tidlegare godkjent utbygging for eigedomen, der TU er tillate auka til TU=0.6, finn ein tilrådd utviding akseptabel innanfor rammene i plan og tidlegare gitt dispensasjon.

Etter ei samla vurdering finn ein at dei negative verknadane for naboar er små sett i høve til dei positive effektar ein vil kunne oppnå gjennom tilrådd utbygging, for eit funksjonelt forretningsareal, betra varetransport og lagerhandtering, og betra trafikale tilhøve langs heile eigedomen for både gåande og køyrande.

Gjennom tilråding i saka finn ein også at kommunen i stor grad har imøtekome dei vesentlegaste momenta i innspel og klager frå naboar, som i det vesentlege går på tap av utsikt og innebygging, ut frå auka gesimshøgde/ny etasje og overskriding av byggelinjer.

Samla omsøkt tiltak var i tre tilfelle utforma med mindre overskridingar av byggegrenser.

Dette gjaldt:

1. Eksisterande bygning ved sør-vestre hjørne overskrid regulerte byggegrenser slik dei ligg inne i plankartet. (ca 0.3m på kort strekning). Dette vil ikkje bli endra ved planlagt utbygging.

Planlagde balkongar på nord, sør- og vestsida av bygget og utkraging i planlagt 3. etg mot nord, som ville overskride byggegrenser er ikkje lenger aktuelt etter tilrådinga i pkt 2 i sak 54/15.

Elles er det heller ikkje avvik i byggegrense mot sør eller mot aust.

Det er såleis berre planlagt rampe med underliggande parkeringsareal vest for eksisterande bygg som vil vere i konflikt med byggegrenser. Dette er vurdert som eit heilt underordna avvik for eit tiltak under gatenivå. Denne del av omsøkt byggeprosjekt synest det heller ikkje vere merknader til frå naboar.

Etter kommunen si vurdering er den dispensasjon som vert tilrådd eit positivt tiltak sett i høve til løysing av trafikale tilhøve, utan vesentlege negative konsekvensar for naboar eller andre. Eg finn også her grunn til å legge til at kommunen tidlegare har avgitt areal til utviding av tomta for å få til denne trafikk-løysinga.

At naboar i klaga framstiller saka slik at dei ser pkt 2 i tilrådinga til Forvaltningsstyret som ein invitasjon til eventuell planending er ikkje rett.

Kommunen har ikkje teke standpunkt til ei slik løysing, og finn heller ikkje at det er aktuelt å gå inn i slike vurderingar før eventuelt spørsmål vert fremja gjennom konkret plansak.

Eventuell spørsmål om planendring vil heller ikkje vere ei avgjerd for Forvaltningsstyret, men ei sak som må handsamast av Formannskap/Kommunestyret i samsvar med reglane i PBL kap 12.

Signala under handsaming i Forvaltningsstyret gjekk helst i retning av stor skeptisk til eit slikt eventuelt privat planinitiativ for auka byggehøgde/utnytting.

Helse og miljøkonsekvensar:

Omsynet til betra trafikale tilhøve gjennom/ved området er positivt.

Omlegging/utbetring av kloakkavløp vil vere positivt miljøtiltak.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen kjende for kommunal økonomi.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Betra trafikale tilhøve i området som fylgje av tiltaket vil vere positivt. Jf. Elles vilkår om reguleringsplan for eventuell vidare utbygging på området.

Naturmangfaldlova:

Vert ikkje røyrd då tiltake ligg innanfor areal godkjent til utbygging gjennom plan.

.....
Jørgen Vestgarden
Utviklingssjef

Per Heltne
Fagansvarleg plan

Utskrift av endeleg vedtak:

P.Mulvik as.Holmen 7, 6100 Volda

Arnestad as, Lindevegen 19, 6103 Volda

Inger og Inge Jørgensen, Røysmyrvegen 19, 6103 Volda

Helga Stave Tvinnereim og Jon Tvinnereim, Røysmyrvegen 21, 6103 Volda

Magnhild Lothe, Kårstadvegen 21, 6103 Volda

Oddmund Søvik og Turid Øvrelid Søvik, Kårstadvegen 23, 6103 Volda

Anne-Marit Bae Strand og Arve Strand, Kårstadvegen 25/6103 Volda,

Gudveig Laupstad v/ Eli Laupstad Omdal, Kårstadvegen 26, 6103 Volda

Volda kommune – Teknisk sektor

Volda kommune – Utvikling -byggesak

Klageinstans:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal



Volda kommune
Stormyra 2
6100 VOLDA

VOLDA KOMMUNE	
Saksnr.	2014/2302
Løpenr.	UTV PERHEL
9 DES 2015	
Arkivdel.	BX66
Klassering P.	19/243
Klassering S.	

Volda kommune - klagesak etter plan og bygningsloven - gnr19 og bnr243 og 990 - Klagevedtak

Fylkesmannen opphevar Volda kommune sitt vedtak i sak 54/15. Etter fylkesmannen sitt syn har kommunen ikkje gitt ei tilstrekkelig grunngjeving for dispensasjon. Klagen har soleis ført fram.

Det vises til kommunen sin ekspedisjon av 14.10.2015.

Det er søkt om rammeløyve for oppføring av tillegg til forretningsdelen på gnr. 19 bnr. 246 og bnr. 990, tilsvarande utviding av underetg. og ein ny 3. etg. Omsøkte tiltak er i strid med tillaten tomteutnytingsgrad i plan, tillaten gesimshøgde fastsett i plan og fastsett byggegrenser i plan.

Volda kommune v/forvaltningsstyret ga dispensasjon for utbygging av butikketasje og underetasje på gnr. 19 bnr. 243 og 990, den 25.05.2015 under sak 54/15. Det vart ikkje gitt dispensasjon til bygging av ein ny 3.etg.

I brev datert 18.09.2015 er vedtaket påklaga av Magnhild Lothe, Oddmund Søvik, Turid Øvrelid Søvik, Anne-Marit Bae Strand, Anne Thorild Laupstad, Inge Jørgensen og Jon Tvinnereim. Dei skriv i klagen at ulempene ved omsøkte dispensasjonar er klart større enn fordelane. Det vert vist til klagen i sin heilskap.

Volda kommune v/forvaltningsstyret handsama klagen i møte den 13.10.2015 under sak 67/15, og held fast vedtaket i sak 54/15.

I medhald av plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9 er saka etter dette sendt til fylkesmannen som klageorgan.

Når det gjeld bakgrunnen for saka elles viser eg til saksdokumenta.

Fylkesmannens merknader:

Klagen er framsett innafor lovbestemt klagefrist og vilkåra for å behandle dette som klagesak er oppfylt. Fylkesmannen kan etter dette prøve alle sider ved saka og dersom

klagen vert tatt til følge kan eg endre vedtaket eller oppheve det og sende saka tilbake for ny behandling i kommunen.

Omsøkte tiltak ligg på gnr. 19 og bnr. 243 og 990 i Volda kommune. Tiltaket er planlagd utført på eit område som er omfatta av reguleringsplan Røysmarka PlanID 1995002, eigengodkjent 02.03.1995. I planen er område regulert til kombinasjonsføremål Forretning – Kontor - Bustader. Omsøkte tiltak er i strid med tillaten tomteutnyttingsgrad i plan, tillaten gesimshøgde fastsett i plan og fastsett byggegrensar i plan. Kommunen sin plan er juridisk bindande, jf. pbl. § 11-6. Tiltaket krev derfor dispensasjonar frå gjeldande plan.

Med heimel i pbl. § 19-2 kan ein gi dispensasjon dersom to vilkår er oppfylt. For det første kan ikkje omsyna til den regelen det blir dispensert frå, eller omsyna i lova sin formålsføresegn, bli vesentleg tilsidesett. Dersom kommunen finn at dispensasjonen ikkje vil føre til vesentleg tilsidesetting av desse omsyna, må ein gjera ei heilskapleg vurdering av om fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Begge vilkåra må vere oppfylte for at kommunen skal ha heimel til å dispensere. Dersom ein etter ei vurdering finn at begge vilkåra er oppfylte, «kan» kommunen gi dispensasjon. Ingen har såleis krav på å få dispensasjon sjølv om vilkåra er oppfylte. Dette ligg innanfor kommunen sitt frie skjøn å avgjere.

I lovas forarbeid (Ot.prp. nr. 32 2007-2008) er det uttalt at det må vere ein klar overvekt av omsyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak. Det kan ikkje gis dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsparagraf, eller føresegn det dispenserast frå, fortsatt gjer seg gjeldande med styrke.

Ved vurderinga om det skal dispenserast frå plan er det viktig å sjå hen til at plana blir til gjennom ein omfattande avgjerdsprosess, der offentlegheit, samråd og medverking står sentralt, og der vedtaket blir gjort av kommunens øvste folkevalde organ. I motsetnad til dei generelle reglane i plan – og bygningslova, som skal fange opp mange ulike tilfelle, omhandlar planen konkrete tilhøve, og det skal difor ikkje vere kurant å dispensere frå planen.

Kommunen skriv i vedtak og klagebehandling at dei etter ei samla vurdering finn å kunne gi dispensasjon for utbygging av butikketasje og underetasje som omsøkt. Det er i tillegg satt vilkår for dispensasjonane.

Omsøkte tiltak krev, som nemnd ovafor, dispensasjon frå fleire av føresegna i gjeldande plan. Fylkesmannen kan ikkje sjå at kommunen i tilstrekkeleg grad har vurdert kvar dispensasjon og dei to vilkåra som må vere oppfylt for at desse dispensasjonane kan gis. Fylkesmannen ser at kommunen i stor grad har vist til tiltakshavers grunngjeving for søknad om dispensasjon. Dette er ikkje tilstrekkeleg. Kommunen må vise at dei har vurdert begge vilkåra for dispensasjon, her blant anna korleis har vurdert ulempene opp mot fordelane og kva som har fått avgjerande vekt. Fylkesmannen viser i den samanheng til at Sivilombudsmannen har uttalt at et grunnleggande krav til grunngjeving for et vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er at det går fram at begge av lovens kumulative vilkår er vurdert og konklusjonar av desse vurderingane.

Fylkesmannen kan etter dette ikkje sjå at kommunen har gitt ei tilstrekkelig grunngjeving for dispensasjonane. Kommunen har såleis ikkje vist at det er utøvd eit saklig skjønn i dispensasjonsvurderinga etter § 19-2. Og fylkesmannen kan difor ikkje konkludere med at det er gjort. Vedtaket vert difor oppheva. Klagen har soleis ført fram.

Fylkesmannens vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 34 og Fellesrundskriv T-2/09 frå Kommunaldepartementet og Miljøverndepartementet, finn fylkesmannen å måtte oppheve kommunens vedtak i sak 54/15. Saka vert sendt tilbake til kommunen for ny behandling i samsvar med det som er nemnd ovafor.

Dette vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast vidare, jf. forvaltningslova § 28.

Partane er underretta om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med helsing

Helge Mogstad (e.f.)
direktør

Ingrid Heggdal Larsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi:

Arnestad AS	Lindevegen 19	6103	VOLDA
Oddmund Søvik og Turid Øvrelid Søvik	Kårstadvegen 23	6103	VOLDA
Anne-Marit Bae Strand og Arve Strad	Kårstadvegen 25	6103	VOLDA
Per Mulvik AS	Holmen 7	6100	VOLDA
Magnhild Lothe	Kårstadvegen 21	6103	VOLDA
Helga Stave Tvinnereim og Jon Tvinnereim	Røysmyrvegen 21	6103	VOLDA
Gudveig Laupstad v/Eli Laupstad Omdal	Kårstadvegen 26	6103	VOLDA
Inger og Inge Jørgensen	Røysmyrvegen 19	6103	VOLDA



VOLDA KOMMUNE
Servicekontoret

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Fylkeshuset
6404 Molde

Arkivsak nr.	Løpenr.	Arkivkode	Avd/Sakshandsamar	Dato
2014/2302	10649/2015	19/243	SVK/ US	14.10.2015

**MELDING OM POLITISK VEDTAK - GBR 19/243 OG 19/990 -TILBYGG TIL
KÅRSTADVEGEN 24 - ARNESTAD AS - KLAGE OVER VEDTAK I
FORVALTNINGSSTYRET SAK 54/15**

Vi melder med dette frå at forvaltningsstyret den 13.10.15, hadde føre ovannemnde som sak 67/15, der det vart gjort slikt vedtak:

Forvaltningsstyret finn etter ei samla vurdering ikkje at det i klaga kjem fram nye moment, eller moment av slik karakter at det gir grunn til endra haldning til saka. Forvaltningsstyret held såleis fast på sitt vedtak i sak 54/15.

Sakutgreiinga med vedlegg følgjer vedlagt.

Volda kommune, servicekontoret

Unni Strand
sekretær

Kopi til:

Anne-Marit Bae Strand og Arve Strand	Kårstadvegen 25	6103	VOLDA
ARNESTAD AS	Lindevegen 19	6103	VOLDA
Gudveig Laupstad v/Eli Laupstad Omdal	Kårstadvegen 26	6103	VOLDA
Helga Stave Tvinnereim og Jon Tvinnereim	Røysmyrvegen 21	6103	VOLDA
Inger og Inge Jørgensen	Røysmyrvegen 19	6103	VOLDA
Magnhild Lothe	Kårstadvegen 21	6103	VOLDA
Oddmund Søvik og Turid Øvrelid Søvik	Kårstadvegen 23	6103	VOLDA
PER MULVIK AS	Holmen 7	6100	VOLDA
Sakshandsamar byggesak Ingvild Kalvatn			
Arealplanleggar Per Heltne			
Teknisk sjef Rune Totland			

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

SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2014/2302

Arkivkode: 19/243

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
67/15	Forvaltningsstyret	13.10.2015

GBR 19/243 OG 19/990 -TILBYGG TIL KÅRSTADVEGEN 24 - ARNESTAD AS - KLAGE OVER VEDTAK I FORVALTNINGSSTYRET SAK 54/15

Handsaming:

Røysting:

Tilrådinga frå administrasjonen vart samrøystes vedteken. (8 r.f.)

Vedtak i Forvaltningsstyret - 13.10.2015

Forvaltningsstyret finn etter ei samla vurdering ikkje at det i klaga kjem fram nye moment, eller moment av slik karakter at det gir grunn til endra haldning til saka.

Forvaltningsstyret held såleis fast på sitt vedtak i sak 54/15.

Administrasjonen si tilråding:

Forvaltningsstyret finn etter ei samla vurdering ikkje at det i klaga kjem fram nye moment, eller moment av slik karakter at det gir grunn til endra haldning til saka.

Forvaltningsstyret held såleis fast på sitt vedtak i sak 54/15.

Vedleggsliste:

Særutskrift av Forvaltningsstyre sak 54/15 med vedlegg.

Klage over vedtak i sak 54/15 – brev av 18.09.2015

Saksopplysningar:

Forvaltningsstyret handsama i møte den 25.08.15 som sak 54/15 søknad om dispensasjon etter PBL § 19-1 for byggeprosjekt på eigedomen Kårstadvegen 24, "Sparmat-butikken" – tidlegare "Røyslid Handel". (gnr. 19 / bnr. 243 og 990).

Dispensasjonssøknaden omfatta søknad om avvik i høve til reguleringsplan for tillaten tomteutnyttingsgrad (TU), avvik i høve gesimshøgd fastsett i plan og avvik i høve til byggegrenser i gjeldande reguleringsplan med tilhøyrande føresegner.

I dag er eidedomen etablert med eit næringsbygg på 2 etasjar med lager/kontor i underetasjen og daglegvarebutikk i etasjen på nivå med Kårstadvegen.

Forvaltningsstyret gjennomførte synfaring til eidedomen og område rundt før handsaming av saka.

I sak 54/15 vart det vart gjort slikt vedtak:

1. *Forvaltningsstyret finn etter samla vurdering med heimel i Plan og bygningslova §19-2 å kunne gi dispensasjon for utbygging av butikketasje og underetasje slik skissert i søknad datert 24.04.2015-med revisjon av 8.06.2015, på fylgjande vilkår:*
 - a) *Trafikkkløysing for varetransport, klar markering av gang/sykkelveg og organisering av parkering ved bygget må tilretteleggast i samsvar med tilhøyrande situasjonsplan før nytt byggeareal kan takast i bruk.*
 - b) *Dersom eksisterande p-plass på nordsida av Kårstadvegen skal vere del av parkeringsdekninga for eidedomen, må dette ombyggast og organiserast med langsgåande parkering og skilje mellom køyreveg og parkeringsareal. Dette må organiserast slik at det vert naturleg føring mellom parkeringsområdet og butikken over eksisterande eller nye fotgjengarfelt i samråd med kommunen.*
 - c) *Ved tilbygg/ombygging bør ein sjå til at også fasader mot sør og aust får ei tiltalende fasade/utføring i alle etasjar, og ikkje preg av "baksida" slik bygget dels framstår mot naboeidomane her i dag.*
2. *Eventuelle utbygging av ein ekstra etasje må avklarast gjennom planendring i samsvar med reglane i PBL §12-14.*

Sakutgreiinga med vedlegg følgjer vedlagt.

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan klagast på i høve forvaltningslova, og naboar m.v vart gjort kjent med vedtaket og orientert om klageretten gjennom utsendt særutskrift av saka med brev av 31.08.2015.

Med brev av 18.09.2015 er det framsett klage over vedtaket, felles klage frå fleire naboar. Klaga er motteken innan for gjeldande klagefrist.

Klaga skal ut frå dette handsamast av Forvaltningsstyret som fyrste-instans.

Finn utvalet ikkje grunnlag for endra vedtak vert klaga å sende Fylkesmannen som klageinstans.

I klaga fremja av Magnhild Lothe, Kårstadvegen 21 (gnr 19, bnr 202), Oddmund Sovik og Turid Øvrelid Søvik, Kårstadvegen 23 (gnr 19, bnr 653), Anne-Marit Bae Strand, Kårstadvegen 25 (gnr 19, bnr 268), Anne Torhild Laupstad, Kårstadvegen 26 (gnr 19, bnr 692), Inge og Inger Jørgensen, Røysmyrvegen 19 (gnr 19, bnr 927), Jon Tvinnereim, Røysmyrvegen 21 (gnr 19, bnr 926) heiter det fylgjande:

"Vi vil med dette klage på enkeltvedtaket, då vi meiner det er saksopplysningar som ikkje er komne tydeleg fram i saksutgreiinga frå administrasjonen i Volda kommune.

• Utnyttingsgrad (TU)

Det er gitt dispensasjon frå reguleringsplanen når det gjeld utnyttingsgrad. I følgje reguleringsplanen for området er TU sett til 0,3. I saksutgreiinga kjem det ikkje fram kva utnyttingsgrada blir etter utbygginga det er gitt løyve

til. Det einaste vi finn er ei utrekning frå utbygger (ved Per Mulvik AS), som har nytta ein annan utrekningsmetode enn den som er gjeldande i følgje reguleringsplanen.

Vi reagerer på at forvaltningsstyret har gitt løyve til dispensasjon frå TU, utan å kjenne til kva utnyttingsgrada dei har vedtatt vil bli.

Vi kjenner til liknande saker i Volda sentrum, som har blitt stoppa nettopp på grunn av for høg utnyttingsgrad.

Vi vil i dette høve også vise til vedtak i sak 96/0010, der det i sakspapira kjem fram at utnyttingsgrad for utbygging av butikklokale allereie var på TU 0,3. Det vart gjort vedtak om dispensasjon for å bygge på 215 m² i 2 etasjar.

Utnyttingsgrada vart då overskriden til TU over 0,6. Naboane hadde ikkje merknader til dette, under føresetnad av at det ikkje vart bygd ei ekstra etasje. Vi reagerer derfor ekstra sterkt på at det no kjem søknad om ytterlegare utbygging og overskridingar av utnyttingsgrada, utan at det er rekna ut og gjort kjent i sakspapira kva utnyttingsgrada blir.

Vi er kjende med at utbygger, Arnestad AS, har kjøpt tilleggsareal frå Volda kommune etter utbygginga i 1996, men denne vil i følgje planteikningar bli fullt utbygd med lasterampe og parkering/parkeringskjellar. Denne vil derfor ikkje føre til at TU blir redusert.

Parkeringstilhøve

Vi ser positivt på at utbyggjar vil bygge ei lasterampe for å tryggje varelevering til butikken. Vi meiner at dette burde vore stilt som krav ved eit tidlegare tidspunkt, og ser ikkje at dette er eit argument i dispensasjonssøknaden.

Vi reagerer derfor på at administrasjonen har trekt fram dette som eit hovudargument for å tilrå dispensasjonssøknaden.

Når det gjeld parkeringstilhøva står det i vedtaket at denne må ombyggast og organiserast med langsgåande parkering og skilje mellom køyreveg og parkeringsareal. Dette er positivt. Det vil då bli plass til maksimalt til saman 10 parkeringsplassar på nordsida av butikken og på nordsida av Kårstadvegen (jf planteikningar). Vi vil leggje til at det ikkje er lagt fram justerte planteikningar med langsgåande parkeringsplassar og skilje mellom køyreveg og parkeringsareal, men meir enn 10 parkeringsplassar totalt er det ikkje plass til slik vi ser det. Dette vil ikkje dekke parkeringsbehova i dei periodane då det er størst trafikk både av gåande, syklende og køyrande. Vi fryktar stor grad av parkering på gangveg, køyrebane og private oppkøyrslar, som i desse periodene vil gjere trafikkbilete langt farlegare enn det allereie er i dag. Dette er opplysningar som ikkje kjem fram i saksutgreiing og vedtak, noko vi reagerer sterkt på. Som naboar er vi vitne til farlege trafikksituasjonar dagleg, med kryssing og rygging ut og inn av gangveg/fortau. Vi kan ikkje sjå for oss korleis dette vil bli med redusert parkeringsareal som følgje av utbygging på tomta.

Planendring

Vi er kjende med at ei ekstra etasje ikkje er godkjent i vedtaket vi klager på, men velger likevel å ta det med i klaga, då det i punkt 2 vert opna opp for ei eventuell planendring. Vi reagerer på at det vert opna opp for ein eventuell søknad om planendring, då vi ikkje kan sjå at det verken er areal (TU) eller parkeringsareal til ytterlegare ein etasje med 5 bueiningar. Viser her til dispensasjonssøknaden frå utbygger (ved Per Mulvik AS), som skildrar parkeringstilhøva på s. 2 i søknaden. Dei viser til at det for leilegheitene er

krav om til saman 12 parkeringsplassar. 8 av desse vil vere knytt til parkeringskjellar (5 stk) og under parkeringsrampe (3 stk). Resten (4 stk) er på nordside av butikk eller over vegen på Kårstadvegen.

Parkeringsarealet på nordsida av butikk og over vegen på Kårstadvegen er allereie makismalt utnytta (med, etter vår meining, allereie for få plassar) knytt til utbygging av butikk og leiligheiter i underetasje. Korleis ein da ser for seg at ei ev planendring kan opne opp for vidare utbygging, utan tilføring av ekstra parkeringsareal, stiller vi oss sterkt undrande til.

Vi føreset at gjeldande reguleringsplan for området ikkje kan endrast, då vi ser dette som eit overgrep mot nabolag som i god tru på reguleringsplanar har investert mykje i å skape bulyst og gode grannelag. Spesielt meiner vi at maksimal gesimshøgde ikkje kan endrast, då det vil få store konsekensar for naboar på syd, nord- og austside av tomta. I planteikningane som ligg ved prosjektet, er det store overskridingar av gesimshøgde, naermare 2 —2,5 meter over gjeldande reguleringsplan.

Vi håper innhaldet i denne klaga har tilført saka ytterlegare presisering av viktige moment, som gjer at det vil bli gjort ei ny vurdering av saka.

Grunnlaget for å gje dispensasjon er i følgje §19-2 i plan- og bygningslova at fordelane med å gi dispensasjon må vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Ut frå punkta vi har utdjupa over, i tillegg til våre merknader til nabovarselet datert 15.12.15, er ulempene ved ein dispensasjon klart større enn fordelane.”

Kommentar til klaga, - vurdering og konklusjon:

Eg viser til handsaminga i sak 54/15. Kopi ligg ved.

Her er søknad med tilhøyrande grunngjeving og merknader ved nabovarslinga gitt ei samla vurdering som grunnlag for tilrådingi sak til Forvaltningsstyret.

Vedtaket i saka er også i samsvar med administrasjonen si tilråding.

Når det gjeld innhald i klaga no, er det her i hovudsak fremja argument som også kom fram i merknader ved nabovarsling.

Ein del moment framsett i klaga krev likevel ytterlegare kommentar:

Vedtaket sitt pkt 2 . *Eventuelle utbygging av ein ekstra etasje må avklarast gjennom planendring i samsvar med reglane i PBL §12-14.*

Dette opnar ikkje for ein 3. etg slik det vert framstilt i klaga.

Dette er ei presisering av at den omsøkte 3.etasjen i bygget etter kommunen si vurdering er eit så omfattande og vesentleg avvik frå plan, og føresetnadane i plan, at det fell utanfor det søm kan/bør handsamast innanfor reglane om dispensasjon etter PBL kap19, og at slik auka utbygging eventuell krev reguleringsendring etter reglane i PBL kap 12.

Eg finn såleis ikkje at denne del av klagen gir grunn til endra tilråding eller vedtak.

Utnyttingsgrad:

Det er rett som påpeika at det i saksutgreiinga ikkje er gjort direkte utrekning av utnyttingsgrad basert på byggesøknad og reglar om utnytting i planføresegnene.

Dette er imidlertid gitt omtale i dispensasjonssøknaden av utbygger/plankonsulent.

For området gjeld reguleringsplan Røysmarka Plan ID 1995002, plan godkjent 1995.

Det aktuelle areal er regulert til kombinasjonsføremål Forretning-Kontor –Bustader.

Tillatt utnytting er gitt som TU (tillatt utnytting) og er definert slik:

"2.4 Utnyttingsgraden for kvar tomt skal ikkje vere større enn maksimal utnyttingsgrad for feltet som er ført på plankartet. Der utnyttingsgraden ikkje er påført plankartet, skal bygningsrådet fastsetje denne. Utnyttingsgraden (IIJ - tillatt tomteutnytting) er lik bruksareal berekna som prosent av nettoareal tomt, dvs. forholdstal mellom golvareal og tomt"

I plankartet er det angitt TU = 0.3 for området.

I dispensasjonssøknaden har utbyggar oppgitt TU basert på $TU = \frac{\text{begygd areal (BYA)}}{\text{tomteareal}}$. Ved slik berekning gir ikkje tal etasjar utslag i % TU.

Søklar har ut frå dette kome til fylgjande berekning:

Utnyttingsgrad - %BYA = $\frac{\text{Bebygd areal}}{\text{tomteareal}} = \frac{821 \text{ m}^2}{1721 \text{ m}^2} = 48\% (0.48)$ BYA

Dette er kanskje greitt som betraktning i høve til andre utbyggingsområde, men er ikkje relevant i høve til gjeldande plan.

Etter gjennomgang, der godkjent ramme for utbygging etter vedtaket i sak 54/15 er lagt inn, og der m.a. planlagt inngangsparti til bustaddel i 3.etg mot gata går ut, blir berekninga slik:

$TU = \frac{\text{bruksareal}}{\text{netto tomteareal}} = \frac{1 \text{ etg inklusivt parkering } 637.9 \text{ m}^2 + 2 \text{ etg } 587.9 \text{ m}^2}{1225.8 \text{ m}^2 / 1721} = 0.71$

Her er då også all p-areal i underetg inkludert overbygde parkeringsplassar under lasterampen teke med. Ser ein bort frå p-areala i bygget vert TU slik:

$TU = \frac{\text{BRA butikk/lager og bustad}}{\text{netto tomteareal}} = \frac{967.2 \text{ m}^2}{1721} = 0.56$

At utrekninga ikkje er direkte omtala i saksutgreiinga kan eg ikkje sjå har vesentleg betyding for handsaminga i sak 54/15.

Bruksformål og utbyggingsvolum var godt synleggjort og såleis kjent for både administrasjonen, for Forvaltningsstyret, og for naboane ved nabovarslinga, gjennom søknadsdokumenta, jf tilhøyrande situasjonsplan, byggteikningar og illustrasjonar.

Parkeringstilhøve:

Dispensasjonssøknad og vedtak er dels grunnlagt ut frå ynskje om ein betra trafikk situasjon i /ved området, der særleg omsynet til fotgjengarar og klarare definering av areal for køyreveg, gangveg, og parkering har vore ei klar målsetting.

Gjennom dialog mot søklar har ein fått til justeringar av situasjonsplan knytt til prosjektet som er positive for det samla trafikksituasjonen i området, og sett vilkår for dette som føresetnader for dispensasjon. Jf endra løysing for varelevering, og betre skilje mellom køyreveg, gangveg og parkering.

At ein gjennom eventuell utbygging kan få betra dei trafikale tilhøva, særleg omsynet til gåande og syklende, er vurdert som positivt.

Parkeringskrava for eigedomen går fram av reguleringsføresegnene og elles av kommunen sine generelle vedtekter for parkering. Her gjeld 1 plass pr 50m² for butikk og kontor, 1 plass pr 100m² for lager og 1.5 plass pr bustad.

Samla p-krav for bygget slik det no er gitt dispensasjon for vert etter dette:

Butikk-kontor:	407 m ²	-	8 pl
Lager:	200 m ²	-	2 pl
Bustader	3 stk	-	5 pl
			Totalt - 15 pl

I prosjektet er det vist til fylgjande parkeringsplassar:

I 1.etg 8.plassar under tak, herav 1 Hc-plass. Ved inngangsparti 4pl inkludert 1 Hc-plass. På motsett side av gata 5pl. (ved organisering som langsgående parkering jf. vedtaket sitt pkt 1b) , samla 17 pl.

Ut frå krava i plan er det tilfredsstillande p-dekning for den godkjende utbygginga.

Etter samla vurdering finn ein såleis ikkje at det i klaga kjem fram nye moment, eller moment av slik karakter at det gir grunn til endra haldning til saka.

Ein rår til at Forvaltningsstyret held fast på sitt vedtak i sak 54/15.

Helse og miljøkonsekvensar:

Vurdert ved handsaming av sak 45/15. Betra skilje mellom gangsoner og køyreveg/parkering vil vere positivt for dei trafikkale tilhøva.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen vesentlege for kommunal økonomi.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Ingen vesentlege.

Jørgen Vestgarden
Utviklingsjef

Per Heltne
Fagansvarleg plan

Utskrift av endeleg vedtak:

Til Fylkesmannen i M.R. for vidare handsaming av klagesak.

Kopi:

P.Mulvik as.Holmen 7, 6100 Volda

Arnestad as, Lindevegen 19, 6103 Volda

Inger og Inge Jørgensen, Røysmyrvegen 19, 6103 Volda

Helga Stave Tvinnereim og Jon Tvinnereim, Røysmyrvegen 21, 6103 Volda

Magnhild Lothe, Kårstadvegen 21, 6103 Volda

Oddmund Søvik og Turid Øvrelid Søvik, Kårstadvegen 23, 6103 Volda

Anne-Marit Bae Strand og Arve Strand, Kårstadvegen 256103 Volda,

Gudveig Laupstad v/ Eli Laupstad Omdal, Kårstadvegen 26, 6103 Volda

Volda kommune – Teknisk sektor

Volda kommune – Utvikling -byggesak

Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Julsundvegen 9
6412 MOLDE

VOLDA KOMMUNE	
Saksnr. 2014/2302	Avd. UTV
Løpenr.	Sns IK
22 SEPT 2015	
Arkivdel: BY66	
Klassering P 19/243	
Klassering S	

Magnhild Lothe, Kårstadvegen 21 (gnr 19, bnr 202)
Oddmund Søvik og Turid Øvrelid Søvik, Kårstadvegen 23 (gnr 19, bnr 653)
Anne-Marit Bae Strand, Kårstadvegen 25 (gnr 19, bnr 268)
Anne Torhild Laupstad, Kårstadvegen 26 (gnr 19, bnr 692)
Inge og Inger Jørgensen, Røysmyrvegen 19 (gnr 19, bnr 927)
Jon Tvinnereim, Røysmyrvegen 21 (gnr 19, bnr 926)
6103 Volda

ENKELTVEDTAK – KLAGE på politisk vedtak – GBR 19/243 og 19/990 – påbygging og tilbygg til Kårstadvegen 24. Dispensasjon frå reguleringsplan for utnyttingsgrad og byggehøgd.

Vi viser til vedtak i forvaltningsstyret i Volda, 25.08.2015, og vedtak som vart gjort der i ovanfor nemde sak. Viser til saksdokument, saksnr 54/15, og saksutgreiing som låg med i melding mottatt 04.09.2015.

Vi vil med dette klage på enkeltvedtaket, då vi meiner det er saksopplysningar som ikkje er komne tydeleg fram i saksutgreiinga frå administrasjonen i Volda kommune.

- **Utnyttingsgrad (TU)**

Det er gitt dispensasjon frå reguleringsplanen når det gjeld utnyttingsgrad. I følgje reguleringsplanen for området er TU sett til 0,3. **I saksutgreiinga kjem det ikkje fram kva utnyttingsgrada blir etter utbygginga det er gitt løyve til.** Det einaste vi finn er ei utrekning frå utbyggar (ved Per Mulvik AS), som har nytta ein annan utrekningsmetode enn den som er gjeldande i følgje reguleringsplanen.

Vi reagerer på at forvaltningsstyret har gitt løyve til dispensasjon frå TU, utan å kjenne til kva utnyttingsgrada dei har vedtatt vil bli.

Vi kjenner til liknande saker i Volda sentrum, som har blitt stoppa nettopp på grunn av for høg utnyttingsgrad.

Vi vil i dette høve også vise til vedtak i sak 96/0010, der det i sakspapira kjem fram at utnyttingsgrad før utbygging av butikklokale allereie var på TU 0,3. Det vart gjort vedtak om dispensasjon for å bygge på 215 m² i 2 etasjar.

Utnyttingsgrada vart då overskriden til TU over 0,6. Naboane hadde ikkje merknader til dette, **under føresetnad av at det ikkje vart bygd ei ekstra etasje.** Vi reagerer derfor ekstra sterkt på at det no kjem søknad om ytterlegare utbygging og overskridingar av utnyttingsgrada, utan at det er rekna ut og gjort kjent i sakspapira kva utnyttingsgrada blir.

Vi er kjende med at utbyggjar, Arnestad AS, har kjøpt tilleggsareal frå Volda kommune etter utbygginga i 1996, men denne vil i følgje planteikningar bli fullt utbygd med lasterampe og parkering/parkeringskjellar. Denne vil derfor ikkje føre til at TU blir redusert.

- **Parkeringstilhøve**

Vi ser positivt på at utbyggjar vil bygge ei lasterampe for å tryggje varelevering til butikken. **Vi meiner at dette burde vore stilt som krav ved eit tidlegare tidspunkt, og ser ikkje at dette er eit argument i dispensasjonssøknaden.** Vi reagerer derfor på at administrasjonen har trekt fram dette som eit hovudargument for å tilrå dispensasjonssøknaden.

Når det gjeld parkeringstilhøva står det i vedtaket at denne må ombyggast og organiserast med langsgåande parkering og skilje mellom køyreveg og parkeringsareal. Dette er positivt. Det vil då bli plass til maksimalt til saman **10 parkeringsplassar** på nordsida av butikken og på nordsida av Kårstadvegen (jf planteikningar). Vi vil leggje til at det ikkje er lagt fram justerte planteikningar med langsgåande parkeringsplassar og skilje mellom køyreveg og parkeringsareal, men meir enn 10 parkeringsplassar totalt er det ikkje plass til slik vi ser det. Dette vil ikkje dekke parkeringsbehova i dei periodane då det er størst trafikk både av gåande, syklende og køyrande. Vi fryktar stor grad av parkering på gangveg, køyrebane og private oppkøyrslar, som i desse periodene vil gjere trafikkbilete langt farlegare enn det allereie er i dag. **Dette er opplysningar som ikkje kjem fram i saksutgreiing og vedtak, noko vi reagerer sterkt på.** Som naboar er vi vitne til farlege trafikksituasjonar dagleg, med kryssing og rygging ut og inn av gangveg/fortau. Vi kan ikkje sjå for oss korleis dette vil bli med redusert parkeringsareal som følgje av utbygging på tomta.

- **Planendring**

Vi er kjende med at ei ekstra etasje ikkje er godkjent i vedtaket vi klager på, men velger likevel å ta det med i klaga, då det i punkt 2 vert opna opp for ei eventuell planendring. **Vi reagerer på at det vert opna opp for ein eventuell søknad om planendring, då vi ikkje kan sjå at det verken er areal (TU) eller parkeringsareal til ytterlegare ein etasje med 5 bueiningar.** Viser her til dispensasjonssøknaden frå utbyggjar (ved Per Mulvik AS), som skildrar parkeringstilhøva på s. 2 i søknaden. Dei viser til at det for leiligheitene er krav om til saman 12 parkeringsplassar. 8 av desse vil vere knytt til parkeringskjellar (5 stk) og under parkeringsrampe (3 stk). **Resten (4 stk) er på nordside av butikk eller over vegen på Kårstadvegen.** Parkeringsarealet på nordsida av butikk og over vegen på Kårstadvegen er allereie makismalt utnytta (med, etter vår meining, allereie for få plassar) knytt til utbygging av butikk og leiligheiter i underetasje. Korleis ein da ser for seg at ei ev planendring kan opne opp for vidare utbygging, utan tilføring av ekstra parkeringsareal, stiller vi oss sterkt undrande til.

Vi føreset at gjeldande reguleringsplan for området ikkje kan endrast, då vi ser dette som eit overgrep mot nabolag som i god tru på reguleringsplanar har investert mykje i å skape bulyst og gode grannelag. Spesielt meiner vi at maksimal gesimshøgde ikkje kan endrast, då det vil få store konsekansar for naboar på syd, nord- og austside av tomta. I planteikningane som ligg ved prosjektet, er det store overskridingar av gesimshøgde, nærmare 2 – 2,5 meter over gjeldande reguleringsplan.

Vi håper innhaldet i denne klaga har tilført saka ytterlegare presisering av viktige moment, som gjer at det vil bli gjort ei ny vurdering av saka. Grunnlaget for å gje dispensasjon er i følgje §19-2 i plan- og bygningslova at fordelane med å gi dispensasjon må vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Ut får punkta vi har utdjupa over, i tillegg til våre merknader til nabovarselet datert 15.12.15, er ulempene ved ein dispensasjon klart større enn fordelane.

Volda, 18.09.2015

Magnhild Lothe *Magnhild Lothe*

Oddmund Søvik og Turid Øvrelid Søvik

Oddmund Søvik Turid Øvrelid Søvik

Anne-Marit Bae Strand

Anne-Marit Bae Strand

Anne Torhild Laupstad

Anne T. Laupstad

Inge Jørgensen

Inge Jørgensen

Jon Tvinnereim

Jon Tvinnereim



VOLDA KOMMUNE
Servicekontoret

«MOTTAKERNAVN»

«KONTAKT»

«ADRESSE»

«POSTI «POSTSTED»

<i>Arkivsak nr.</i>	<i>Løpenr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Avd/Sakshandsamar</i>	<i>Dato</i>
2014/2302	9022/2015	19/243	SVK/ US	31.08.2015

MELDING OM POLITISK VEDTAK - GBR 19/243 OG 19/990 - PÅBYGG OG TILBYGG TIL KÅRSTADVEGEN 24 . DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLAN FOR UTNYTTINGSGRAD OG BYGGEHØGD.

Vi melder med dette frå at forvaltningsstyret den 25.08.15, hadde føre ovannemnde som sak 54/15, der det vart gjort slikt vedtak:

- 1. Forvaltningsstyret finn etter samla vurdering med heimel i Plan og bygningslova §19-2 å kunne gi dispensasjon for utbygging av butikketasje og underetasje slik skissert i søknad datert 24.04.2015-med revisjon av 8.06.2015, på fylgjande vilkår:*
 - a) Trafikkkløysing for varetransport, klar markering av gang/sykkelveg og organisering av parkering ved bygget må tilretteleggast i samsvar med tilhøyrande situasjonsplan før nytt byggeareal kan takast i bruk.*
 - b) Dersom eksisterande p-plass på nordsida av Kårstadvegen skal vere del av parkeringsdekninga for eigedomene, må dette ombyggast og organiserast med langsgåande parkering og skilje mellom køyreveg og parkeringsareal. Dette må organiserast slik at det vert naturleg føring mellom parkeringsområdet og butikken over eksisterande eller nye fotgjengarfelt i samråd med kommunen.*
 - c) Ved tilbygg/ombygging bør ein sjå til at også fasader mot sør og aust får ei tiltalende fasade/utforming i alle etasjar, og ikkje preg av "baksida" slik bygget dels framstår mot naboegedomane her i dag.*
- 2. Eventuelle utbygging av ein ekstra etasje må avklarast gjennom planendring i samsvar med reglane i PBL §12-14.*

Sakutgreiinga med vedlegg følgjer vedlagt.

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

Volda kommune, servicekontoret

Unni Strand
sekretær

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

Kopi til:
Teknisk sjef Rune Totland
Utviklingssjef Jørgen Vestgarden
Fagansvarleg planseksj. Per Heltne

SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2014/2302

Arkivkode: 19/243

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
54/15	Forvaltningsstyret	25.08.2015

GBR 19/243 OG 19/990 - PÅBYGG OG TILBYGG TIL KÅRSTADVEGEN 24 . DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLAN FOR UTNYTTINGSGRAD OG BYGGEHØGD.

Handsaming:

Det vart halde synfaring i saka. Brev av 24.08.15 frå Per Mulvik AS vart lagt ut på lesebretta på møtedagen.

Røysting:

Tilrådinga frå administrasjonen vart samrøystes vedteken.

Vedtak i Forvaltningsstyret - 25.08.2015

- 1. Forvaltningsstyret finn etter samla vurdering med heimel i Plan og bygningslova §19-2 å kunne gi dispensasjon for utbygging av butikketasje og underetasje slik skissert i søknad datert 24.04.2015-med revisjon av 8.06.2015, på fylgjande vilkår:***
 - a) Trafikkløysing for varetransport, klar markering av gang/sykkelveg og organisering av parkering ved bygget må tilretteleggast i samsvar med tilhøyrande situasjonsplan før nytt byggeareal kan takast i bruk.***
 - b) Dersom eksisterande p-plass på nordsida av Kårstadvegen skal vere del av parkeringsdekninga for eigedomen, må dette ombyggast og organiserast med langsgåande parkering og skilje mellom køyreveg og parkeringsareal. Dette må organiserast slik at det vert naturleg føring mellom parkeringsområdet og butikken over eksisterande eller nye fotgjengarfelt i samråd med kommunen.***
 - c) Ved tilbygg/ombygging bør ein sjå til at også fasader mot sør og aust får ei tiltalende fasade/utforming i alle etasjar, og ikkje preg av "baksida" slik bygget dels framstår mot naboeigedomane her i dag.***
- 2. Eventuelle utbygging av ein ekstra etasje må avklarast gjennom planendring i samsvar med reglane i PBL §12-14.***

Administrasjonen si tilråding:

1. *Forvaltningsstyret finn etter samla vurdering med heimel i Plan og bygningslova §19-2 å kunne gi dispensasjon for utbygging av butikketasje og underetasje slik skissert i søknad datert 24.04.2015-med revisjon av 8.06.2015, på fylgjande vilkår:*
 - a) *Trafikkløysing for varetransport, klar markering av gang/sykkelveg og organisering av parkering ved bygget må tilretteleggast i samsvar med tilhøyrande situasjonsplan før nytt byggeareal kan takast i bruk.*
 - b) *Dersom eksisterande p-plass på nordsida av Kårstadvegen skal vere del av parkeringsdekninga for eigedomen, må dette ombyggast og organiserast med langsgåande parkering og skilje mellom køyreveg og parkeringsareal. Dette må organiserast slik at det vert naturleg føring mellom parkeringsområdet og butikken over eksisterande eller nye fotgjengarfelt i samråd med kommunen.*
 - c) *Ved tilbygg/ombygging bør ein sjå til at også fasader mot sør og aust får ei tiltalende fasade/utforming i alle etasjar, og ikkje preg av "bakside" slik bygget dels framstår mot naboeigedomane her i dag.*
2. *Eventuelle utbygging av ein ekstra etasje må avklarast gjennom planendring i samsvar med reglane i PBL §12-14.*

Vedleggsliste:

Søknad om Dispensasjon frå reguleringsplan – m justerte teikningar og situasjonsplan.

Søknad om rammeløyve med vedlegg.

Nabomerknader og kommentar til nabomerknader.

Utsnitt av reguleringsplan – Røysmarka PlanID 1995002

Reguleringsføresegner - Røysmarka PlanID 1995002

Saksopplysningar:

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon etter PBL § 19-1 for byggeprosjekt på eigedomen Kårstadvegen 24, "Sparmat-butikken" – tidlegare "Røyslid Handel". (gnr. 19 / bnr. 243 og 990).

Dispensasjonssøknaden gjeld avvik i høve til reguleringsplan i høve til tillaten tomteutnytingsgrad (TU), gesimshøgde fastsett i plan og byggegrenser i gjeldande reguleringsplan med tilhøyrande føresegner, for eigdommen i Volda kommune.

I dag er eigedomen etablert med eit næringsbygg på 2 etasjar og inneheld lager/kontor i underetasjen og daglegvarebutikk i etasjen på nivå med Kårstadvegen.

For området gjeld reguleringsplan Røysmarka PlanID 1995002, plan godkjent 1995.

Det aktuelle areal er regulert til kombinasjonsføremaal Forretning-Kontor –Bustader.

Det vert no søkt rammeløyve for oppføring av tillegg til forretningsdelen av bygget med om lag 130m², tilsvarande utviding av underetg og ei ny 3.etg.

Underetasjen er planlagt omdisponert til bustad (3 husvære) og parkering tilknytt bustadane, medan 3. etg er tenkt til bustad(5 husvære).

I dispensasjonssøknad er det m.a gitt fylgjande grunngjeving for dispensasjon: (har teke med utdrag-, heile søknaden ligg som vedlegg til saka).

"I samband med eit behov for meir næringsareal i butikkplanet, behov for å auke trafikktryggleiken ved varelevering og behovet for leilegheiter med spesifikk høg standard i aktuelle område ynskjer tiltakshavar, Arnestad AS v/Arne Halkjelsvik, å utvikle eigedomen for å legge til rette for desse behova. Butikken opplever at kundegrunnlaget er aukande, dette dels på grunn av utbyggingar av bustadfelt ol. i nærområdet. Slik butikkarealet er i dag kan ein på sikt ikkje imøtekomme dette kundegrunnlaget. Butikkdrifta er difor avhengig av å få utvikle seg med eit auka areal på eit plan (sjå vedlagt fråsegn frå butikkdrivar Spar, Siso AS). Tiltakshavar ønskjer å kunne legge til rette for dette, samt å trygge trafikksituasjonen for drifta då dette i dag er eit problem i høve tryggleik for mjuke trafikantar ved varelevering. Tiltakshavar ønskjer vidare å bidra til rekruttering til sjukehus og høgskulemiljøet ved å kunne tilby leilegheiter i underetasjen og i 2. etasje med tanke på desse miljøa.

I dette høve søkjast det hermed om dispensasjon frå gjeldande føringar for tomteutnytting(TU=0,3), gesimshøgde og mindre overskridingar av byggegrenser i gjeldande reguleringsplan med føresegnar for tiltak (tilbygg/påbygg og bruksendring av underetasjen)etter PBL § 20-1.

.....

Tilkomst og tilrettelegging for varelevering til butikken skal utbetrast og omdisponerast, dette hovudsakleg som eit trafikktryggjande tiltak. Det blir etablert ein betongrampe over gnr./bnr.19/990 slik at lastebilar kan stå parallelt med Kårstadvegen ved av- og pålessing av varer. Slik situasjonen er i dag, blir varer leverte av lastebilar som blir ståande på tvers av kjøreretninga over Kårstadvegen og representerer ein fare i trafikken for både harde og mjuke trafikantar. Denne betongrampen vil også innehalde funksjonar som Parkering og renovasjon i underetasjen. Sjå situasjonsplan for orientering.

.....

I vestre del av underetasjen blir det innandørsparkering for bebuarar. Ein etablerer også garasje/parkering under rampekonstruksjon mot vest for eksisterande bygning, for varelevering til butikken i 1. etasje.

Generelt blir det dermed lagt opp til store og attraktive leilegheiter eit «steinkast» frå sentrale funksjonar som m.a. butikkar, skular, barnehagar, sjukehus, idrettsanlegg etc. For bygningsutforming og planløyisingar for tiltaket viser ein til vedlagte plan- snitt og fasadeteikningar, samt situasjonsplan og perspektivskisser. (Ein gjer merksam på at 3d-perspektivskissene kun skal nyttast som orienterande skisser).

.....

Gjeldande retningslinjer/plan for eigedomen er «Reguleringsplan Røysmarka» med tilhøyrande reguleringsføresegner. Eigedomen er i plankartet merka «BS1» og Tomteutnytting er sett til TU=0,3. Området skal nyttast til bygningar for forretning, kontor og bustadar.

Tiltaket er i samsvar med regulert føremål, jf. punkt 3.10 i føresegene.

Vedkomande påbygg av eksisterande bygning visast til punkt 3.11 som gir opning for 2 etasjar over underetasjen, med eit eventuelt loft i tillegg. Tiltaket er òg i samsvar med dette. Loft over 2. etasje blir likevel ikkje nødvendig for planlagt tiltak, men heissjakt vil strekke seg noko høgre enn takflata elles.

Ein viser vidare til same punkt i føresegnene som set grense for gesimshøgda til «6,5 m frå lågast punkt på bakken ved grunnmur». «Grunnmur» må i dette tilfellet tolkast som topp grunnmur ved golv i 1. etasje, elles vil ikkje teksten gi samsvarande retningslinjer for arealet. På grunnlag av nemnte, blir opning for påbygg av ny etasje i punkt 3.11 difor lagt til grunn i søknaden, men at søknad om dispensasjon frå føresegnene vedkomande dette punktet er vurdert naudsynt for gesimshøgda (6,5 m).

.....
Ein søker på grunnlag av dette dispensasjon etter PBL § 19-1 vedkomande tomteutnytting i forhold til definert grense for dette i føresegnene.

.....
Bygget er plassert med ein avstand på 4 meter til tomtegrense mot aust og relativt lavt i terrenget og vil felle naturleg inn i omgjevnadane for miljøet rundt eigedomen. Gesimshøgde målt til bygget si hovudtakflate blir 8,44 m (i nabovarselet var det skrivi 7,9 m, dette er revidert her). Heis/trappe-sjakt blir truleg noko høgre i forhold til hovudgesims (ca 0,3-0,6 m), dette grunna nødvendig overhøgda for heismaskineri ol. For rampekonstruksjon mot vest viser ein til situasjonsplan som viser plassering.

Tiltaket er i tre tilfelle utforma med mindre overskridingar av byggegrenser. Dette gjeld:

1. Eksisterande bygning ved sør-vestre hjørne overskrid regulerte byggegrenser slik dei ligg inne i plankartet. På same stad vil balkongar på sørsida av påbygg (med høgda til underkant >5,0 m) kome noko over regulert byggegrense.

2. Delar av rampekonstruksjon vil kome utom regulerte byggegrenser.

3. Utkraga karnapp mot nord i 2. etasje (med høgda til underkant <5,0) overskrid byggegrense. Denne vil ikkje ha betydning for siktforhold for trafikkantar el.

Ein viser til at byggegrensa vart teikna med noko overskriding av allereie då eksisterande bygg, og elles til situasjonsplan for oversikt av plassering av tiltaket.

Ein søker på grunnlag av dette dispensasjon etter PBL § 19-1 for gesimshøgda >6,5 m og mindre overskridingar av regulert byggegrense i gjeldande plankart, som vist i situasjonsplan.

.....
Oppsummering

Tiltakshavar ynskjer å legge til rette, og utvikle eigedomen slik at tilhøva og utforminga av eigedomen betre tilpassar seg omgjevnadane, samstundes med at ynskjer ein å utnytte eigedomen sitt potensial.

Dagens eksisterande situasjon for varelevering er ikkje ideell og bør betrast ved å etablere vareinntak på eiga tomt. Situasjonen i dag krev at lastebilar står på tvers i Kårstadvegen ved av- og pålessing og er dermed til fare for både harde og mjuke trafikantar. Tiltakshavar har ved to høve i samband med førehandskonferansar vist til situasjonen ovanfor kommunen.

Etter det tiltakshavar erfarer har kommunen ved desse høva vore positiv til tiltaket.

Vedkomande tilbygg mot aust vil dette ikkje vere til særleg ulempe for verken trafikantar eller naboar i høve tekniske eller praktiske tilhøve. Tilbygging mot aust kan truleg medføre endra utsyn rett mot vest, men vil slik ein har trekt seg tilbake ikkje få redusert luft- og lyskvalitetar i høve bumiljøet utover det ein må forvente i eit tettbygd område.

Arkitektonisk utforming tilfører ein kvalitet til området. Bustadar med god storleik, funksjonalitet og høg standard er mangelfullt i området, og tiltaket vil stette behova for nærleik til eksempelvis sjukehuset og høgskulen. Dette er dermed i samsvar med målsettinga for bustadutviklinga i Volda, jf. kommuneplanen.

Ein viser elles til tekstdelen for Kommuneplanen for Volda sentrum med Mork/Furene og Vikebygda som seier at til at «Ei viktig målsetting arbeidet med kommunedelplanen for Volda sentrum er å gjere Volda sentrum meir attraktiv for busetting». Ein viser generelt vidare til

kapittel 5 vedkomande målsettinga om attraktive busettingsfaktorar kontra bustadtilbodet i kommunen.”

Kopi av heile søknaden ligg ved saka.

Eg viser elles til vedlagde situasjonsplan, teikningar og illustrasjonar som ligg ved som grunnlag for søknaden.

Det ligg føre to merknader til byggesaka.

Søklar har gitt tilsvar og kommentar til desse i eige skriv som ligg ved saka. Jf. Brev av 24.04.2015.

Inger og Inge Jørgensen, Helga Stave Tvinnereim og Jon Tvinnereim, - brev av 11.12.2014:

”Behovet som er nemnt i søknaden om dispensasjon etter PBL paragraf 19-1 for endring av trafikale hensyn i samband med levering til butikken og behovet for nye leilegheiter i området har vi ingen merknad til.

Etter underskrivne si vurdering vil det planlagde påbygget med sin storleik og nærleik til våre tomter og hus redusere buverdien og pengeverdien ved eventuelt sal betydeleg. Vi har særleg merknader til følgjande punkt:

1. Det blir i planen opplyst at vatn og avløp blir knytt til "eksisterande anlegg". Vi gjer merksam på at eksisterande avløp frå den noverande Røyslid Handel er kopla saman med kloakken til Jørgensens hus. Dette har til denne tid vore til stor ulempe. Fleire gonger har kloakken gått tett og resultert i kloakk i kjellaren til det nemnde huset. Med utvida butikk og åtte nye leilegheiter i bygningen seier det seg sjølv at problemet ikkje bli til å leve med utan omfattande opprusting.

Vårt krav er at avløp i eit eventuelt påbygd hus må bli kopla frå kloakken til Jørgensens hus og sjølv sagt få ein tilfredsstillande kapasitet og standard. Ny kloakkleidning må ikkje leggjast mellom Jørgensens og Tvinnereims hus.

2. Vi legg til grunn at tilførsel av vatn til våre hus blir trygga ved ei eventuell påbygging av Røyslid handel.

3. Støy frå ventilasjonsanlegget som er festa til vegg på sørsida i grunnetasjen i butikken, er i dag til stor sjenanse for dei som er i eller ved begge dei nemnde husa. Vårt krav er at denne støyen blir fjerna ved evt. påbygg.

4. På grenselinja mellom butikktomta og våre to tomter er det i dag støypt mur/murkant. Muren (ved Jørgensens hus) og murkanten (ved Tvinnereims hus) peikar ikkje i same retninga. Desse vart i si tid oppsette utan av underskrivne var rådspurde eller varsla. Ved eventuelt påbygg av butikklokalet krev vi at det blir sett opp mur på den rette grenselinja, og at det på denne muren blir montert gjerde av ein type som underskrivne finn akseptabelt.

5. Det innteikna "overhenget" på leilegheitene i tredje etasje mot sør ser vi på som svært uheldig for oss. Det vil føre til forsterka kjensle av å vere innebygde.

6. Det er svært negativt for underskrivne, særleg for Tvinnereims hus, at utsikt nordover blir borte ved eit tilbygg etter dei vedlagde planane.

Vi bed om å bli løpande orientert i tida som kjem, om planane for påbygging av Røyslid handel.”

Merknad frå :

Magnhild Lothe, Kårstadvegen 21 (gnr 19, bnr 202), Oddmund Søvik og Turid Øvrelid Søvik, Kårstadvegen 23 (gnr 19, bnr 653), Anne-Marit Bae Strand og Arve Strand, Kårstadvegen 25

(gnr 19, bnr 268), Gudveig Laupstad v/ Eli Laupstad Omdal, Kårstadvegen 26 (gnr 19, bnr 692) - Brev av 15.12.2014.

”Viser til nabovarsel motteke torsdag 04.12.14, vedr tilbygg og påbygg av eksisterande bebyggelse på eigedom Kårstadvegen 24. Vi går sterkt imot tilbygg og påbygg av eksisterande bebyggelse, slik planane ligg føre i nabovarselet vi har motteke.

Den utviding og påbygging av Kårstadvegen 24 som er planlagt, skil seg frå Reguleringsplanen for Røysmarka på fleire punkt.

I fellesføresegner står det bl.a. følgande:

2.1: Bygningsrådet skal ved handsaming av byggjemeldingar sjå til at bygningane får ei god form, og at bygningar i same gruppe får ei harmonisk utforming.

Bygningsrådet kan kreve at det vert utarbeidd teikningar som viser tilpassing av nytt bygg i forhold til omkringliggjande bygningar. Utvendige fargar, inkludert takfarge og matrialbruk, som kledning- og tekkingsmaterialer, skal godkjennast av bygningsrådet.

2.4: Utnyttingsgrad for kvar tomt skal ikkje være større enn maksimal utnyttingsgrad for feltet som er ført på plankartet. Der utnyttingsgraden ikkje er påført plankartet, skal bygningsrådet fastsetje denne. Utnyttingsgraden (TU - tillatt tomteutnytting) er lik bruksareal berekna som prosent av nettoareal tomt, dvs forholdstall mellom golvareal og tomt.

I reguleringsplanen står det følgande om området BS1:

3.10: Område BS1 skal nyttast til bygningar for forretningar, kontor og bustader. For området skal det ikkje være husvære i 1. etg.

3.11: Gesimshøgda ikkje skal overstige 6,5 m målt frå lågaste punkt på bakken ved grunnmur.

3.12: Loftsetasjar kan utnyttast under føresetnad av at tomteutnyttinga ikkje overstig TU slik denne er definert i planen.

3.13: Parkering, varetransport og vareinntak skal skje på eiga tomt”

Reguleringsplanen for Røysmarka er vedteken med brei politisk semje. Alle involverte partar er teke med i høyringsrunder. Så store avvik frå reguleringsplanen som det her vert søkt om, kan vi ikkje sjå for oss at blir handsama som dispensasjon.

Vi har tru på at administrasjon og ansvarlege politikarar ikkje kan gje løyve til slike overgrep mot nabolag som i god tru på reguleringsplanar har investert mykje i å skape bulyst og gode grannelag.

I søknaden frå Mulvik AS vert det søkt om følgjande dispensasjonar:

1. Dispensasjon etter PBL § 19-1 vedkommande tomteutnytting i forhold til definert grense for dette i føresegnene.

2. Dispensasjon etter PBL §19-1 for mindre overskridingar av regulert byggegrense i gjeldande plankart, som vist i situasjonsplan.

I tillegg er det i søknaden avvik frå gjeldande reguleringsplan i forhold til:

3. Gesimshøgd

4. Tilpassing av nytt bygg i forhold til omkringliggjande bygningar.

Vi vil med dette kome med følgjande motsegner:

1. I plandokumenta som no ligg føre, blir det søkt dispensasjon frå gjeldande føringar for tomteutnytting (TU=0,3). Mulvik nyttar ein kreativ metode for å rekne utnyttelsesgrad, og vi forventar at det blir sett bort frå den berekningsmåten som er gjort i søknaden. Vi viser til berekningsmåte for TU i gjeldande reguleringsplan, punkt 2.4:

«Utnyttingsgraden for kvar tomt skal ikkje vere større enn maksimal utnyttingsgrad som er ført på plankartet.» (TU=0,3).

Ved utbygging av butikken i 1996 vart utnyttingsgrada som vist til over, overskriden. Med ei etasje til, i tillegg til utbygging av underetasje og hovudetasje, vil utnyttingsgraden bli altfor stor i forhold til gjeldande reguleringsplan, sjølv om ein inkluderer tilleggsarealet i gnr 19, bnr 990.

Mulvik viser til andre område med likt føremål som har vesentleg høgare utnyttingsgrad, som næringseigedomar i Volda kommune med tomteutnyttingsgrad frå 85-100%. Vi kan ikkje sjå at dette er ei reell samanlikning, då det her er snakk om kombinert nærings- og bustadeigedom, i eit etablert villaområde.

2. I planane blir det og søkt dispensasjon for «mindre» overskridingar av byggegrenser i gjeldande reguleringsplan. Vi kan ikkje sjå at det er snakk om mindre overskridingar, ut frå planskisser ser vi overskridingane som vesentlege. Dette gjeld alle dei 3 punkta som er ført på i søknaden frå Mulvik (side 3 av 4). Overskridingane gjeld bygget si sørside, nordside og vestsida. I tillegg er avstaden frå tilbygget til eksisterande bolig mot aust (gnr 19, bnr 692) på 7,5 m. Dette er ikkje nemd i søknadspapira.

3. I gjeldande reguleringsplan kjem det klart fram at gesimshøgda ikkje skal overstige 6,5 m. I planskissane til nybygget vil gesimshøgda målt til bygget si hovudtakflate bli 7,9 m.

Heis/trappesjakt «blir truleg noko høgre» i forhold til houvdegims. Det kjem ikkje fram kor stor høgde det her er snakk om. I søknaden reknar Mulvik grunnmur som topp grunnmur ved gulv i 1.etasje, dvs. Kårstadvegen. I planteikningane vil bruksarealet til leiligheiter i underetasje ha grunnmur vesentleg lågare enn Kårstadvegen. Vi forventer at gesimshøgde vert målt ut frå gjeldande lover og reglar.

4. Sjølv utforminga av bygget, slik animasjonsteikningane viser, avviker mykje frå eksisterande bebyggelse i området. I reguleringsplanen sine fellesføresegner, punkt 2.1. står det m.a.:

«Bygningsrådet kan kreve at det vert utarbeidd teikningar som viser tilpassing av nytt bygg i forhold til omkringliggende bygningar. Utvendige fargar, inkludert takfarge og materialbruk, som klednings- og tekkingsmaterialar, skal godkjennast av bygningsrådet.»

Her er det snakk om store avvik i forhold til omkringliggende bygningar både i storleik, form og farge. Området er eit etablert villa-område, der ingen har sett føre seg eit stort leilighetskompleks. Dette vil skilje seg ut og dominere heile det etablerte boligområdet rundt. Vi er sterkt ueinige med Mulvik, som skriv i si oppsummering at den arkitektoniske utforminga tilfører ein kvalitet til området.

Bygget, slik vi ser det, er heller skjemma for området, både i storleik, fasade og utforming. Vi stiller også spørsmål vedr støy, grunna bygninga si massive fasade. Med støy tenker vi spesielt på tung trafikk knytt til varelevering, og generell trafikk i området.

Tilleggs kommentarar:

- I oppsummeringa til søknaden skriv Mulvik at «tilbygging mot aust tru/eg kan få endra noko utsyn rett mot vest, men vil ikkje få forringa luft og lyskvalitetar i høve bumiljøet utover det ein må forvente i eit tettbygd område». Vi vil presisere at naboane mot nord vil få vesentleg redusert utsikt som konsekvens av utbygginga. Naboen mot aust og sør vil få sterkt redusert lyskvalitet som konsekvens av utbygginga, grunna tap av kveldssol.

Då Kårstadvegen 23 (gnr 19, bnr 653) vart oppført i 1991, vart denne tomta kjøpt frå tiltakshavar si familie. Føresetnad for å byggje på tomta var å senke huset ca 1 meter for å ikkje hindre utsikta til tiltakshavar (som har bolig bak Kårstadvegen 23). Ved at dette huset vart senka i terrenget, vil utsikta etter ei ekstra etasje over butikken, bli tilsvarande redusert.

- Den 20.03.1996 vart det gjeve byggjeløyve for tilbygg til forretning for gnr 19, bnr

243. I sak 96/0010 vart det gitt dispensasjon frå føresegnene i reguleringsplan for utviding av eksisterande forretningslokale. Dispensasjonen den gang gjaldt tillatt utnyttingsgrad i reguleringsplanen. I vedtaket til sak 96/0010 står det:

«DFP kan ut frå vedteken plan for området og den utnytting som der er skissert ikkje tilrå ei vida re utbygging med ein 2.etg. eller loftsetasje no».

Grunngjevinga for dette kjem fram av saksopplysningane:

«Område BSI har eit areal på 1,5da og er regulert som byggeområde til forretning og bustad. I reguleringsplan for område er det sett ein utnyttingsgrad for tomta på TU = 0,3. Det vil sei at totalt golvareal i bygg på tomta ikkje kan overstige 30% av tomtestorleiken. . . .»

Utnyttingsgraden på TU = 0,3 er den same utnyttingsgraden som er nytta for bustadtomtene omkring. Naboane godtok dette, men presiserer i sin merknad, datert 02.01.96, følgjande:

«Det er søkt om utviding av kjellerlokale og butikklokale i 1. og 2. etasje. Vi har ingen merknader til dette. Men det er under den klare føresetnad av at bygget blir oppført med flatt tak som vist på teikningane, og at det ikkje blir bygd ei tredje etasje.» (her er underetasje omtalt som 1. etg. osv ...)

- Argumentet tiltakshavar brukar ved å vise til kommuneplanen for Volda sentrum om å gjere Volda sentrum meir attraktiv for busetting stiller vi oss undrande til. For alle i området rundt Kårstadvegen 24, vil ei utbygging gjere busetnad her vesentleg mindre attraktivt og forringe verdien på boligane. Vi stiller oss også undrande til påstanden om mangelen på leiligheiter med spesifikk høg standard i området. Med all utbygging på Klepp, Engeset og planlagt utbygging i Håmyra, kan vi ikkje sjå at dette er ein tungtvegende argumentasjon.

- Det blir i søknaden vist til trafikktilhøva ved butikken vil bli betra, mao i forhold til varelevering. Isolert sett er det positivt at det blir etablert ei vareleveringsrampe på gnr/bnr 19/990. Men i prosjektet som her er planlagt, vil etablering av 8 leiligheiter og den auka trafikken dette medfører, gjere den samla trafikksituasjonen vesentleg forverra i forhold til dagens situasjon.

Gangvegen i Kårstadvegen er nytta av mjuke trafikantar og syklistar knytt til barnehagar, barneskule, ungdomsskule, vidaregåande skule og høgskule. Ei utbygging vil etter vårt syn ikkje medføre trafikktryggleik, snarare forverre situasjonen vesentleg. Størstedelen av parkeringsarealet til butikken er på nordsida av Kårstadvegen, dvs at dei handlande må krysse vegen for å kome på butikken. Det er nytta til dels svært kreative parkeringsplassar i planskissene, spesielt vil vi nemne parkeringsplassen inneklemt mellom heissjakt, garasje på nabotomt og gangveg. Vi kan heller ikkje sjå at det er rekna inn parkeringsplassar for dei tilsette ved butikken.

- Plan- og perspektivskisser som ligg ved søknaden frå Mulvik, gir etter vår meining ikkje eit reelt bilete av slik bygget vil sjå ut i forhold til omgjevnadane rundt. Det er heller ikkje samsvar mellom planteikningar og animasjonsbileta.

Vi kan ikkje akseptere at planane vert iverksett ut frå søknaden vi har motteke, og forventer at søknaden om dispensasjon etter PBL §19-1 ikkje vert imøtekomen av Volda kommune.”

Inge Jørgensen, Røysmyrvegen 19 har gitt følgjande påteikning her:

Vi er gjort kjende med merknadane til Lothe, Søvik, Strand og Laupstad, og vil med dette stadfeste at vi er samde i og støtter desse.

Merknad frå:

Frå Rådg. ing. Per Mulvik AS er det i brev av 24.04.2015 gitt fylgjande tilleggsopplysingar og kommentar til merknadane:

”Ein viser til utsendte nabovarsel for tiltaket (kvittering for nabovarseldatert hhv. 01.12.2015 og 15.12.2015). Det er kome inn to merknader innanfor svarfrist frå naboar med fleire punkt i kvar merknad og innhaldet i desse er kommentert her.

Generelt vurderast konstruktive tilbakemeldingar frå naboar etter nabovarsel av tiltak som verdifulle for å få eit best mogleg prosjekt. Ein prøvar generelt å strekke seg for at naboar skal få ein mest mulig nøyaktig informasjon om tiltaket. Det gjer ein òg i denne saka. Ein del av merknadane er konstruktive og i samråd med tiltakshavar har ein vurdert fleire muligheter for å imøtekome merknadar av relevant og saklig innhald, så langt det er forsvarleg for tiltaket si berekraft. Ein ser også at det med fordel kan gjerast mindre justeringar i dispensasjonssøknaden etter nabovarselet.

Ein gjer likevel merksam på at tiltaket ikkje er detaljprosjektert. Detaljprosjekteringa skal i tilstrekkeleg grad ligge føre før det blir søkt/gitt igangsetting av tiltaket. Ein viser vidare til merknadane, desse blir kommentert i nedanfor.

Merknadar frå Jørgensen og Tvinnereim

I merknaden er det generelt vist til forståing for trafikale utfordringar for butikken, samt forståing for behovet for nye leilegheiter i området.

Vidare fyl det at dei underteikna vurderer storleiken på tiltaket til å redusere buverdi og pengeverdi for eigedomane deira. Ein kan ikkje sjå at tiltaket har direkte negativ effekt på markedsverdien for dei aktuelle eigedomar. Om ein samanliknar med andre pressområde som fortettast er marknadsprisane i vekst.

Når det gjeld buverdi for sørliggande eigedomar har tiltakshavar sett etter løysingar for å ikkje å redusere denne, og ein ser at det er mulig å trekke sørvendt fasade/balkongar i 2. etasje nordover. Ein vil då auke luft og lysmessige kvalitetar for nordvendte side av desse eigedomane, i forhold til først varsla balkongløyseing.

Vidare kommenterast merknader her med tilvising til nummerering i merknaden:

- 1. Tiltakshavar ønsker å imøtekome merknaden og har diskutert dette med aktuelle naboar og det er semje om at kloakkleidning må skiftast ut i si heilheit ned til kum i Røysmyrvegen som skissert i vedlagt VA skisse.*
- 2. I følge Asbjørn Aasebø i Volda kommune, avd. tekniske tenester, er det tilstrekkelig med vasstrykk/mengder i eksisterande anlegg i området.*
- 3. Eksisterande teknisk rom og tilhørande ventilasjonsaggregat kan verte flytta på eit seinare tidspunkt men er ikkje med i omfanget av tiltaket i denne søknaden. Vedkomande eksakt høgde på heisrom blir dette å avklare i detaljprosjekteringa, men ein legg til grunn lavtbyggande løysing for slike installasjonar.*
- 4. Tiltakshavar ønsker å imøtekome merknaden ved å inkludere ny mur langs korrekt bytelinje som ein del av tiltaket.*
- 5. Tiltakshavar ønsker å imøtekome merknaden ved å ta vekk «overhenget» og trekke ytterveggane og rekkverkslinja i 2. etasje inn på taket til 1. etasje, jf revidert teikning.*
- 6. Vedkomande utsikt nordover kan tiltakshavar strekke seg til å (i den grad det imøtekjem merknad) trekke 2. etasje tilbake, som vist til i punkt 5.”*

Merknader frå Søvik m/fl.

I merknaden går underteikna «sterkt imot» tiltaket slik planane ligg føre i nabovarselet.

Merknaden viser ma. til punkt i reguleringsføresegnene; 2.2, 2.4 og 3.10-13, og det etterlysast søknad om dispensasjon for gesimshøgde og tilpassing til omgjevnader.

Vidare følger motsegnene nummerert, og desse kommenterast her med tilvising til nummerering/punktering i merknaden:

1. Berekningsmetoden for TU ikkje er hensiktsmessig på ei tomt av denne type formål og storleik. Ved bruk av TU – Tomteutnyttelse som berekningsmetode skal ein nytte tillate bruksareal i prosent av tomta sitt areal. $TU=0,3$ er vurdert som lite fornuftig berekningsmetode då ein samstundes har opna for ein ekstra etasje i tillegg til loft. Ein kan vise til tidlegare byggesak for eigedommen, der plansjef i Volda kommune karakteriserer dette misforholdet som ein «glipp» i føresegnene.

Ein har valt å nytte ein meir anvendeleg metode for å gi eit samanliknbart tal mot liknande eigedomar for utnyttingsgraden, % BYA ved denne opplysinga. Denne reknemetoden er mest nytta i dag. Ved bruk av % BYA tek ein også med parkeringsareal som bebygd areal, og ein har derfor vurdert dette til å gi ei betre og meir samanliknbar presentasjon av tomteutnyttinga.

2. Ein viser til byggegrenser i plankartet, som blir overskride i mindre grad. Overskridingane er vurdert til å medføre liten eller ingen ulempe for omgjevnadane og set heller ikkje byggegrensa sin funksjon vesentleg til sides. Ein ser dessutan at byggegrensa er teikna som ein parallellforskyving av plangrensa og at eksisterande bygning mot sørvestre hjørne av eigedommen kom utanfor byggegrensa allereie ved reguleringstidpunktet. Ein har vurdert bygget si utforming i høve dette som forsvarleg, men at det vil krevje ein dispensasjon etter PBL.

Vedkomande avstand til nabo mot aust plasserast bygning med 4,0m frå tomtegrensa. Materiell tryggleik i samband med avstand til andre byggverk er løyseleg ved eksempelvis brannteknisk klassifisering av bygningsdeler etc. for tiltakshavar si rekning. Dette blir å løyse i detaljprosjekteringa.

3. I merknaden visast til at gesimshøgde ikkje skal overstige 6,5 m. Då det i reguleringsføresegnene punkt 3.11 står at «Der det er naturleg i forhold til terreng kan underetasje tilpassast under føresetnad av at huset ikkje er meir enn 2 etasjar over denne i tillegg til loft.», har ein ikkje funne dette logisk.

Gesimshøgde på 6,5 m er ikkje praktisk mulig å foreine med eit bygg med 2 etasjar pluss loft, over underetasjen. Dette er (som nemt i vedtaket frå byggesaka i 1995/96) ein «glipp» i føresegnene, og ein lyt her legge reguleringsplanen sin intensjon for planområdet til grunn. Etter vår vurdering kan tiltaket sjåast i samsvar med planen sin intensjon. Teksten for planområdet B51, i føresegnene sitt punkt 3.11 er tilsynelatande rein kopi av teksten som gjeld planområde B5 i punkt 3.2, noko som er lite tenleg for planområdet.

Det søkast mellom anna på dette grunnlag dispensasjon frå oppgitt maks gesimshøgde. Vedkomande gesimshøgde bereknast denne i samsvar med gjeldande regelverk til 8 m, jf. vedlagde snitt-teikningar.

4. Vedkomande teikningsunderlag i nabovarselet forstår vi det slik at merknaden går ut på at form på kringliggande hus i perspektivskissene ikkje er 100 % som i røynda. Omgjevnadane og bygningskroppane i perspektivskissene er basert på datainformasjon motteke i .sosi-datafil frå Volda kommune, der huskroppane er automatisk generert ut frå takflater i sosi-datafila. Dette er og kun meint som ei orientering. Perspektivskissene skal ikkje nyttast som dokumentasjon for dei øvrige bygg. Når det gjeld det omsøkte tiltaket skal perspektivskissene samstemme med søknadsteikningane og situasjonsplan i tilstrekkelig grad.

Vedkomande storleiken på bygget viser ein til fleire bygg i nærområdet med lik eller større storleik som høgskulebygga, barneskulen, barnehagar, sjukehus, diverse institusjonar, andre fleirmannsbustadar og bustadblokker osb.

Vedkomande støy i høve fasadane kan ein ikkje sjå at dette kan auke samanlikna med dagens situasjon.

Ein skal likevel prøve å imøtekomme i detaljprosjekteringa, og ha fokus på å nytte dempende materiale på delar av bygget for å bryte lydrefleksjonar i tilstrekkelig grad.

Vedkomande utsiktstap frå bebyggelsen nord for Kårstadvegen kan ein ikkje sjå at dette reduserar luft og lyskvalitet i relevant grad. Det er stor avstand mellom bygga og bustadhusa ligg høgre oppe i terrenget, jf. snitt-teikningar.

Vedkomande bebyggelsen sør for tiltaket kan ein ikkje sjå at dei får redusert lyskvalitet grunna tap av kveldssol. Ein kan likevel sjå at balkongane kan omprosjekterast i forhold til slik dei var teikna på utsendt nabovarsel. For å imøtekome merknad frå Jørgensen og Tvinnereim (punkt 6 og 5) der dei skriv at dei føler seg innbygde, kan ein trekke balkongane tilbake inn på takplanet over 1. etasje.

Vedkomande naboeigedomen mot aust ser ein at ein med fordel for dei kan trekke sørvendt fasade i 2. etasje tilbake slik at naboeigedomen får meir sollys enn om ein hadde utforma tiltaket som på teikningane i nabovarselet.

- *I kommentaren visast til ei snart 20 år gamal byggesak frå 1995/1996 der ein nemner ein ekstra etasje i merknad frå naboar. Det var på det tidspunkt ikkje aktuelt med ein ekstra etasje. Ein legg til grunn at Volda har utvikla seg over denne tida og behov er endra.*

- *For dette punktet visast generelt til kommuneplanen. Det er vist til andre byggeprosjekt i kommunen, men ein kan ikkje sjå at desse prosjekta som også er i planleggingsfase, kan ha særleg relevans for behovet for bustadar rundt høgskulen og sjukehuset. Vidare visast til opplysningar innhenta frå aktørar i eigedomsmeklarbransjen, då både offentlege og ikkje-offentlege fråsegner. Dette går sameint på at det er ein generell mangel på bustader/leilegheiter i Volda.*

- *Trafikken til og frå eigedommen blir ikkje i vesentleg grad endra som følge av tiltaket. Per i dag er ikkje underetasje utleigd til fast leigetakar grunna aktuelle byggeplanar, men om ein samanliknar med tidlegare drift med for eksempel ISS som leigetakar i underetasjen blir trafikken truleg redusert etter at tiltaket er utført.*

Vedkomande parkeringsdekning viser ein til vedlagte planteikningar.

- *Ein viser til punkt 4, og at perspektivskissene skal bidra til å gi ei betre forståing av tiltaket, men at ein ikkje kan nytte perspektivteikningane til dokumentasjon for kringliggande bebyggelse. Teikningane av tiltaket i seg sjølv samstemmer med perspektivskissene til denne funksjonen.*

Ein vonar på vegne av tiltakshavar at ovanforståande gir eit tilstrekkelig utgreiande svar på merknadane og bidreg til at ein ser dei positive verknadane av tiltaket, og at dette kan nyttast som grunnlag for den vidare handsaminga av søknaden. ”

Vurdering og konklusjon:

Eg viser til dei mottekne teikningar, illustrasjonar og situasjonsplan for prosjektet og finn at desse gir eit godt grunnlag for vurdering av tiltaket, både i høve til gjeldande plangrunnlag og dei nabomerknader som ligg føre.

Ein del av merknadane er elles imøtekomne gjennom justering av tiltaket etter nabovarslinga. Det gjeld m.a. omsynet til kloakkledning.

Omsynet til mur mot naboeigedomar i sør.

Tilbaketrekking av byggliv og terrassar i 3.etg mot sør og aust.

Det er elles positivt at det no vert teke initiativ til ei betra trafikkkløysing for området, med mellom anna ei utbetring av tilhøva for varelevering (godkjent tidlegare).

Gjennom dette har ein også fått høve til å sjå nærare på heile trafikkbiletet i området, og det er i samråd med utbygger drøfta ulike framlegg til oppgradering.

I dag er det uryddige tilhøve her både for varetransport, for biltrafikken og parkering, og for fotgjengarar og syklistar i denne sentrale samleveggen og g/s-vegen mot skular og barnehagar, sjukehuset m.v.

Tilhøvet til reguleringsplan/spørsmål om dispensasjon:

Eg viser til argumentasjonen i søknad, og kommentarar i nabomerknader i høve dette.

Som nemnt vart det i samband med tidlegare søknad allereie i 1996 vart i samband med byggesøknad/dispensasjonssøknad på eigedommen peika på at arealutnyttinga gjekk ut over rammene i gjeldande plan.

I sak 96/0010 vart det gitt dispensasjon frå føresegnene i reguleringsplan for utviding av eksisterande forretningslokale. Dispensasjonen den gang gjaldt tillatt utnyttingsgrad i reguleringsplanen.

I vedtaket til sak 96/0010 står det:

«DFP kan ut frå vedteken plan for området og den utnytting som der er skissert ikkje tilrå ei vidare utbygging med ein 2.etg. eller loftsetasje no».

Grunngjevinga for dette kjem fram av saksopplysningane:

«Område BS1 har eit areal på 1,5da og er regulert som byggeområde til forretning og bustad. I reguleringsplan for område er det sett ein utnyttingsgrad for tomte på TU = 0,3. Det vil sei at totalt golvareal i bygg på tomte ikkje kan overstige 30% av tomtestorleiken. . . .

Det er rett som det går fram av søknad/Mulvik sine kommentarar at det ikkje synest å vere samsvar mellom den/dei bruksformål, etasjetal, gesimshøgde og tillatt utnytting som går fram av gjeldande reguleringsføresegner.

Dette er uheldig og kan gi grunnlag for ulike tolkingar og oppfatningar som no i denne saka. Imidlertid er det desse føresegnene kommunen må forhalde seg til ved vurdering av saka. Ut frå dette er all vidare til/påbygging på eigedommen å sjå som avvik i frå plan.

Spørsmålet er så om utbygging som skissert kan/bør handsamast som dispensasjon frå planføresegner etter PBL§19-1 eller om eventuell tilrettelegging for slik utbygging bør gjerast ved planendring etter reglane i PBL §12-14 (jf PBL §12-11).

Etter ei samla vurdering, der omfanget av tiltaket, konklusjonane også i planutvalet sitt vedtak i 1996, og mottekne nabomerknader har ein konkludert med fylgjande:

Utbygging av butikketasje og underetasje kan akseptast gjennom handsaming som dispensasjon etter reglane i PBL kap19. Dette då som lekk også i høve til ei betring av dei trafikale tilhøva i området.

Omdisponering av underetasjen til bustad er innanfor rammene i gjeldande plan.

Dispensasjonsvedtaket bør knytast opp mot dei aktuelle tiltak for betring av trafikale tilhøve i området, varelevering-, parkeringsordning -, og betra avgrensing mot gang/sykkelvegen.

Eventuelle utbygging av ein ekstra etasje bør eventuelt først avklarast gjennom planendring i samsvar med reglane i PBL §12-14.

Eg viser i høve dette til tiltakshavar sitt høve til å fremje privat reguleringsframlegg, jf PBL §12-11.

Administrasjonen viser her til det avgrensa areal som området BS1 omfattar og finn at fremjing av ny detaljplan for dette området som eigen plan kan akseptast.

Eg legg til grunn at Forvaltningsstyret gjennomfører synfaring i området som lekk i handsaming av saka.

Helse og miljøkonsekvensar:

Omsynet til betra trafikale tilhøve gjennom/ved området er positivt.
Omlegging/utbetring av kloakkavløp vil vere positivt miljøtiltak.
Tilhøva til helse og miljø for eventuell vidare utbygging vert å avklare gjennom reguleringsprosess.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen kjende for kommunal økonomi.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Ingen vesentlege. Jf. Elles vilkår om reguleringsplan for eventuell vidare utbygging på området.

Jørgen Vestgarden
Utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

Går som melding til:

P.Mulvik as.Holmen 7, 6100 Volda

Arnestad as, Lindevegen 19, 6103 Volda

Inger og Inge Jørgensen, Røysmyrvegen 19, 6103 Volda

Helga Stave Tvinnereim og Jon Tvinnereim, Røysmyrvegen 21, 6103 Volda

Magnhild Lothe, Kårstadvegen 21, 6103 Volda

Oddmund Søvik og Turid Øvrelid Søvik, Kårstadvegen 23, 6103 Volda

Anne-Marit Bae Strand og Arve Strand, Kårstadvegen 256103 Volda,

Gudveig Laupstad v/ Eli Laupstad Omdal, Kårstadvegen 26, 6103 Volda

Klageinstans:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal.

Kopi:

Volda kommune – Teknisk sektor

Volda kommune – Utvikling -byggesak

Volda **24.04.2015**
Sentral: 70 07 49 00
Kontor: 70 07 49 97
Mobil: 46 94 45 45

Revisjon	B (p-tilhøve og § 31-2) 08.06.2015
----------	---

Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

Dykkar ref.: -

Vår ref.: Richard Øyre

Søknad om dispensasjon etter PBL § 19-1 frå tillatt tomteutnytingsgrad (TU), gesimshøgdd og byggegrenser i gjeldande reguleringsplan med tilhøyrande føresegner, for eigedommen gnr. 19 / bnr. 243 og 990 i Volda kommune.

Det visast til nemnte eigedom kjent som «Spar-butikken ved sjukehuset» eller «Røysli Handel». I dag er eigedomen etablert med eit næringsbygg på 2 etasjar og inneheld lager/kontor i underetasjen og daglegvarebutikk i 1. etasje.

I samband med eit behov for meir næringsareal i butikkplanet, behov å auke trafikktryggleiken ved varelevering og behovet for leilegheiter med spesifikk høg standard i aktuelle område ynskjer tiltakshavar, Arnestad AS v/Arne Halkjelsvik, å utvikle eigedomen for å legge til rette for desse behova. Butikken opplever at kundegrannlaget er aukande, dette dels på grunn av utbyggingar av bustadfelt ol. i nærområdet. Slik butikkarealet er i dag kan ein på sikt ikkje imøtekomme dette kundegrannlaget. Butikkdrifta er difor avhengig av å få utvikle seg med eit auka areal på eit plan (sjå vedlagt fråsegn frå butikkdrivar Spar, Siso AS). Tiltakshavar ønsker å kunne legge til rette for dette, samt å trygge trafikksituasjonen for drifta då dette i dag er eit problem i høve tryggleik for mjuke trafikkantar ved varelevering. Tiltakshavar ønsker vidare å bidra til rekruttering til sjukehus og høgskulemiljøet ved å kunne tilby leilegheiter i underetasjen og i 2. etasje med tanke på desse miljøa. I dette høve søkjast det hermed om dispensasjon frå gjeldande føringar for tomteutnytting (TU=0,3), gesimshøgdd og mindre overskridingar av byggegrenser i gjeldande reguleringsplan med føresegner, for tiltak (tilbygg/påbygg og bruksendring av underetasjen) etter PBL § 20-1.

Kort orientering om planar for utviklinga av eigedomen

I planlagt tiltak vil ein betre arealmessige behov for ein meir moderne og rasjonell butikk og ein vil betre trafikale løysingar og tryggleiken i høve butikken. Ein vil dessutan imøtekomme dei auka behova for etablering av bustadar i området.

Eksisterande bygning er i omsøkte tiltak utforma med tilbygg mot aust og ei ny etasje over heile planet, og det er utforma ein rampekonstruksjon for plassering av lastebil ved varelevering;

- ∞ Den nye 2. etasjen inneheld 5 leilegheiter. Alle leilegheitene blir utforma med gode planløysingar i samsvar med krav om tilgjengelig bueining. Desse får heistilkomst, garasje og overbygde balkongar/uteområde. Her kjem òg tilhøyrande fellesareal/trapperom/tilkomst/svalgang.
- ∞ 1. etasje vil utformast etter prinsippet om universell utforming, og bruken av etasjen skal ikkje endrast.

Tilkomst og tilrettelegging for varelevering til butikken skal utbetrast og omdisponerast, dette hovudsakleg som eit trafiktryggjande tiltak. Det blir etablert ein betongrampe over gnr./bnr. 19/990 slik at lastebilar kan stå parallelt med Kårstadvegen ved av- og pålesing av varer. Slik situasjonen er i dag, blir varer leverte av lastebilar som blir ståande på tvers av kjøreretninga over Kårstadvegen og representerer ein fare i trafikken for både harde og mjuke trafikantar. Denne betongrampen vil også innehalde funksjonar som parkering og renovasjon i underetasjen. Sjå situasjonsplan for orientering.

- ∞ I underetasjen blir det etablert 3 nye bueningar i austre del av bygget. Alle leilegheitene blir også her utforma med gode planløyningar i samsvar med krav om tilgjengelig buening. I tillegg kjem fellesareal, bodar, heis/trapperom i delar av etasjen. Desse leilegheitene vil òg få overbygd uteterrasse mot sør.
- ∞ I vestre del av underetasjen blir det innandørs parkering for bebuarar. Ein etablerer også garasje/parkering under rampekonstruksjon mot vest for eksisterande bygning, for varelevering til butikken i 1. etasje.

Generelt blir det dermed lagt opp til store og attraktive leilegheiter eit «steinkast» frå sentrale funksjonar som m.a. butikkar, skular, barnehagar, sjukehus, idrettsanlegg etc. For bygningsutforming og planløyningar for tiltaket viser ein til vedlagte plan- snitt og fasadeteikningar, samt situasjonsplan og perspektivskisser. (Ein gjer merksam på at 3d-perspektivskissene kun skal nyttast som orienterande skisser).

Føresetnad og referanse for tiltaket

Tiltaket skal omsøkast i etter PBL § 20-1 bokstav a,c,d,f,l,(m). Tiltaket skal prosjekterast og oppførast i samsvar med PBL og tilhøyrande forskrift TEK 10. Gjeldande retningslinjer/plan for eigedomen er «Reguleringsplan Røysmarka» med tilhøyrande reguleringsføresegner. Eigedomen er i plankartet merka «BS1» og tomteutnytting er sett til TU=0,3. Området skal nyttast til bygningar for forretning, kontor og bustadar.

Tiltaket er i samsvar med regulert føremål, jf. punkt 3.10 i føresegene.

Vedkomande påbygg av eksisterande bygning visast til punkt 3.11 som gir opning for 2 etasjar over underetasjen, med eit eventuelt loft i tillegg. Tiltaket er òg i samsvar med dette. Loft over 2. etasje blir likevel ikkje nødvendig for planlagt tiltak, men heissjakt vil strekke seg noko høgre enn takflata elles.

Ein viser vidare til same punkt i føresegnene som set grense for gesimshøgda til «6,5 m frå lågast punkt på bakken ved grunnmur». «Grunnmur» må i dette tilfellet tolkast som topp grunnmur ved golv i 1. etasje, elles vil ikkje teksten gi samsvarande retningslinjer for arealet. På grunnlag av nemnte, blir opning for påbygg av ny etasje i punkt 3.11 difor lagt til grunn i søknaden, men at søknad om dispensasjon frå føresegnene vedkomande dette punktet er vurdert naudsynt for gesimshøgda (6,5 m).

Parkeringstilhøve

Det er i reguleringsføresegnene lagt til grunn parkering på eigen grunn. I tillegg er det for områda for bustadbygging gitt at det skal innpassast minimum 1,5 biloppstillingsplass per buening. 8 bueningar utløyser krav om minimum 12 p-plassar. Dette er i samsvar med parkeringsdekning for tiltaket. Parkeringsplassar for bustadane er lagt til p-kjellar i underetasjen (5 stk. p-plassar inkl. HC), under rampe for varelevering (3 stk. p-plassar) og elles på nordside av butikk eller over vegen på Kårstadvegen.

For butikken i 1. etasjen føreset ein vanlege normer for fastsetting av p-plassar, dvs. 1 p-plass/50 m² forretning (459 m²), 1 p-plass/100 m² kontor (10 m²) og 1 p-plass/200 m² lager (115 m²). Dette gir eit behov for 10 p-plassar til butikken. Det visast til dagens eksisterande situasjon for parkering langs nordsida av butikken. Det visast også her til parkeringsplassar på nordsida av Kårstadvegen rett ovanfor butikken som også i dagens situasjon blir nytta til same formål.

Det ligg føre eiga fråsegn frå heimelshavar for denne eigedomen om at forholda rundt dette er akseptert, og parkeringssituasjonen for desse plassane vil dermed vere lik som i dag, sjå vedlegg.

Areal, plassering og tomteutnytting

Tiltaket omfattar gbr. gnr. 19 bnr. 243 (tomteareal = 1595 m²) og 990 (tomteareal = 126 m²).

Bruksnr. 990 vart i 2009 seld frå Volda kommune til tiltakshavar på grunnlag av at tiltakshavar har hatt eit ynskje om betre tilrettelegging for trafiktryggleik for mjuke trafikantar (skuleborn etc.) ved varelevering til

daglegvarebutikken.

Slik berekningsreglane er for TU jf. Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin rettleiar «Grad av utnytting» samsvarar dette også i liten grad med intensjonen for å bygge 2 etasjar (+loft) over underetasjen. Ein viser også til at det med tida har vore fleire endringar i måten ein bereknar TU på. I dag er metoden for prosent bebygd areal (%-BYA) for regulering av tomteutnytting det mest vanleg å nytte. Ein viser òg til andre område med likt føremål som har vesentleg høgare utnyttingsgrad, som næringseigedomar i Volda kommune med tomteutnyttingsgrad frå 85 % - til 100 % bebygd areal.

Vedkomande tomteutnytting vil ein ved bruk av berekningsmetode prosent bebygd areal %-BYA få ein tomteutnytting på;

$$\%BYA = \frac{\text{Bebygd areal av tomt}}{\text{Tomtearealet}} \times 100 = \frac{821}{1721} \times 100 = 48 \% \text{ BYA}$$

Ein søker på grunnlag av dette dispensasjon etter PBL § 19-1 vedkomande tomteutnytting i forhold til definert grense for dette i føresegnene.

Plassering av tiltaket

Plassering av eksisterande bygning blir naturleg nok som i dag, men med tilbygg mot aust og rampekonstruksjon/garasje mot vest.

Bygget er plassert med ein avstand på 4 meter til tomtegrense mot aust og relativt lavt i terrenget og vil felle naturleg inn i omgjevnadane for miljøet rundt eigedomen. Gesimshøgde målt til bygget si hovudtakflate blir 8,44 m (i nabovarselet var det skrivi 7,9 m, dette er revidert her). Heis/trappe-sjakt blir truleg noko høgare i forhold til hovudgesims (ca 0,3-0,6 m), dette grunna nødvendig overhøgde for heismaskineri ol. For rampekonstruksjon mot vest viser ein til situasjonsplan som viser plassering. Tiltaket er i tre tilfelle utforma med mindre overskridingar av byggegrensar. Dette gjeld:

1. Eksisterande bygning ved sør-vestre hjørne overskrid regulerte byggegrensar slik dei ligg inne i plankartet. På same stad vil balkongar på sørsida av påbygg (med høgde til underkant >5,0 m) kome noko over regulert byggegrense.
2. Delar av rampekonstruksjon vil kome utom regulerte byggegrensar.
3. Utkraga karnapp mot nord i 2. etasje (med høgde til underkant <5,0) overskrid byggegrense. Denne vil ikkje ha betyding for siktforhold for trafikkantar el.

Ein viser til at byggegrensa vart teikna med noko overskriding av allereie då eksisterande bygg, og elles til situasjonsplan for oversikt av plassering av tiltaket.

Ein søker på grunnlag av dette dispensasjon etter PBL § 19-1 for gesimshøgde >6,5 m og mindre overskridingar av regulert byggegrense i gjeldande plankart, som vist i situasjonsplan.

Det vil for eksisterande bygningsmasse verte nødvendig å søkje fråvik frå enkelte minstekrav i TEK 10 på mellom anna termiske eigenskapar ol. Tiltaket føreset difor kommunen sitt samtykke til dette, i samsvar med PBL § 31-2.

Tekniske anlegg i området

Ein må generelt leggje til grunn at tekniske installasjonar for lovleg bruk, skal installerast.

VA

Vatn og avløp blir knytt opp mot eksisterande anlegg i området. Ved vestre hjørne av bygget går i dag mellom anna ein kommunal overvassledning som må omleggast gjennom rampe/garasjekonstruksjon. Forholda rundt VA-anlegg og kapasitetar, er drøfta med teknisk avd. i Volda kommune og enkel skisse er vedlagt her.

Straum

Det er i dag ein eksisterande straumforsyning til eigedommen. Som følgje av tiltaket kan det verte aktuelt med omlegging av trasèar for mellom anna straumforsyningar. Tussa Nett AS har tidlegare utarbeida plan for omlegging av strauminntak. Denne må avklarast endeleg før søknad om igangsetting av tiltaket.

TV/Tele/Internett

Det er i følgje leverandør for dette god infrastruktur i området for å dekke tekniske behov i høve dette.

Vegtilkomst

Tilkomst til butikk vil i all hovudsak vere som dagens situasjon. Eksisterande takoverbygg blir erstatta av svalgang over inngangspartiet, sjå fasadeteikningar for orientering. For tilkomst til leilegheitene i 2. etasje og i underetasjen nyttast inngang frå Kårstadvegen inn til trapp/heisrom, eller ein kan ta seg gjennom garasjen i underetasjen. Jf. situasjonsplan og planteikningar.

VVS

Ein legg til grunn at ventilasjonsaggregat/luft hatt ol. må monterast på/over fasadar/tak.

Renovasjon

Sjøppeldunkar er tenkt plassert ved garasjeanlegget under rampe mot vest, jf. situasjonsplan.

Brann

Tiltaket skal oppførast i samsvar med ytingar gitt i TEK 10 ift. branntryggleik. Der preakseptert løysing gitt i VTEK 10 ikkje følgast, skal det dokumenterast at forskriftskrav er oppfylt. Vedlagt følger overordna brann/rømningsplan for dei ulike etasjane. Det skal utarbeidast ein komplett branntryggleiksstrategi for tiltaket før ein søker igangsetting av tiltaket. Det er i denne fasen utarbeida enkelt konsept for røming av personar for bygget, sjå vedlagt skisse for rømningsplan.

Naboar

Tiltaket har vore varsla på vanleg måte i samsvar med SAK § 5-2. Naboliste er innhenta etter førespurnad til Volda kommune. Vedkomande omgjevnadar er dette vist i vedlagte perspektivskisser og snitt-teikningar i søknad om løyve til tiltak. Det har kome inn merknader frå naboar. Merknadane er kommentert i eige notat og vedlagt søknaden. Ein har som følge av innkomne merknader mellom anna omprosjektert bygningskroppen ved å redusere størrelse. Ein legg òg opp til å skifte ut kloakk-leidning frå eigedommen. Dette er drøfta med aktuelle naboar sør for eigedommen og skal planleggast i samråd med dei.

Ørvig mynde

Ein viser til eksisterande og framtidige arbeidsplassar i butikken i 1. etasje. Planløysing og andre arbeidsmiljømessige omsyn som luft,- lyd og lyskvalitet i høve dei forskjellige arbeidsplassane må utgreiast i søknad om løyve til tiltak til Arbeidstilsynet. Godkjenning frå Arbeidstilsynet skal ligge føre før ein søker igangsetting av tiltaket til kommunen.

Oppsummering

Tiltakshavar ynskjer å legge til rette, og utvikle eigedomen slik at tilhøva og utforminga av eigedomen betre tilpassar seg omgjevnadane, samstundes med at ynskjer ein å utnytte eigedomen sitt potensial.

Dagens eksisterande situasjon for varelevering er ikkje ideell og bør betrast ved å etablere vareinntak på eiga tomt. Situasjonen i dag krev at lastebilar står på tvers i Kårstadvegen ved av- og pålessing og er dermed til fare for både harde og mjuke trafikantar. Tiltakshavar har ved to høve i samband med førehandskonferansar vist til situasjonen ovanfor kommunen. Etter det tiltakshavar erfarer har kommunen ved desse høva vore positiv til tiltaket.

Vedkomande tilbygg mot aust vil dette ikkje vere til særleg ulempe for verken trafikantar eller naboar i høve tekniske eller praktiske tilhøve. Tilbygging mot aust kan truleg medføre endra utsyn rett mot vest, men vil slik ein har trekt seg tilbake ikkje få redusert luft- og lyskvalitetar i høve bumiljøet utover det ein må forvente i eit tettbygde område.

Arkitektonisk utforming tilfører ein kvalitet til området. Bustadar med god storleik, funksjonalitet og høg standard er mangelvare i området, og tiltaket vil støtte behova for nærleik til eksempelvis sjukehuset og høgskulen. Dette er dermed i samsvar med målsettinga for bustadutviklinga i Volda, jf. kommuneplanen.

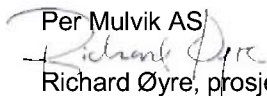
Ein viser elles til tekstdelen for *Kommuneplanen for Volda sentrum med Mork/Furene og Vikebygda* som seier at til at «*Ei viktig målsetting arbeidet med kommunedelplanen for Volda sentrum er å gjere Volda sentrum meir attraktiv for busetting*». Ein viser generelt vidare til kapittel 5 vedkomande målsettinga om attraktive busettingsfaktorar kontra bustadstilbodet i kommunen.

Ved vurdering om dispensasjon bør det leggst vekt på dispensasjonen sine innverknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjengelegheit. Tiltaket vurderast til at fordelane ved ein dispensasjon i dette tilfellet vere vesentleg større enn ulempene tiltaket vil medføre.

På vegne av tiltakshavar vonar ein at dispensasjon vert handsama med positivt resultat og at søknad om løyve til tiltak kan handsamast på grunnlag av det.

Mvh.

Per Mulvik AS



Richard Øyre, prosjektingeniør,

- på vegne av tiltakshavar,
Arnestad AS.

Hei Jørgen!

Viser til avklaringsmøte hhv. onsdag og fredag førre veke, og sender her oppdatert trafikal plan for tiltaket.

Bed om at desse vert lagt ved som gjeldande i saka.

Om det spørsmål eller uklarheiter i høve dette tek de kontakt snarast.

Viser elles til *Søknad om dispensasjon* der eg har oppdaga eit tal som må rettast (skrivefeil). Dette gjeld under overskrift «Parkeringstilhøve» der eg har vist til at krav er 8 p-plassar. Dette skal rettast til 12 p-plassar. Vidare har eg vist til PBL §31-2 for eksisterande bygningsmasse. Revidert versjon av denne er også vedlagt her, for evt. vidare distribusjon.

Mvh.

Richard Øyre

Prosjektingeniør

Rådg. ing. PER MULVIK AS

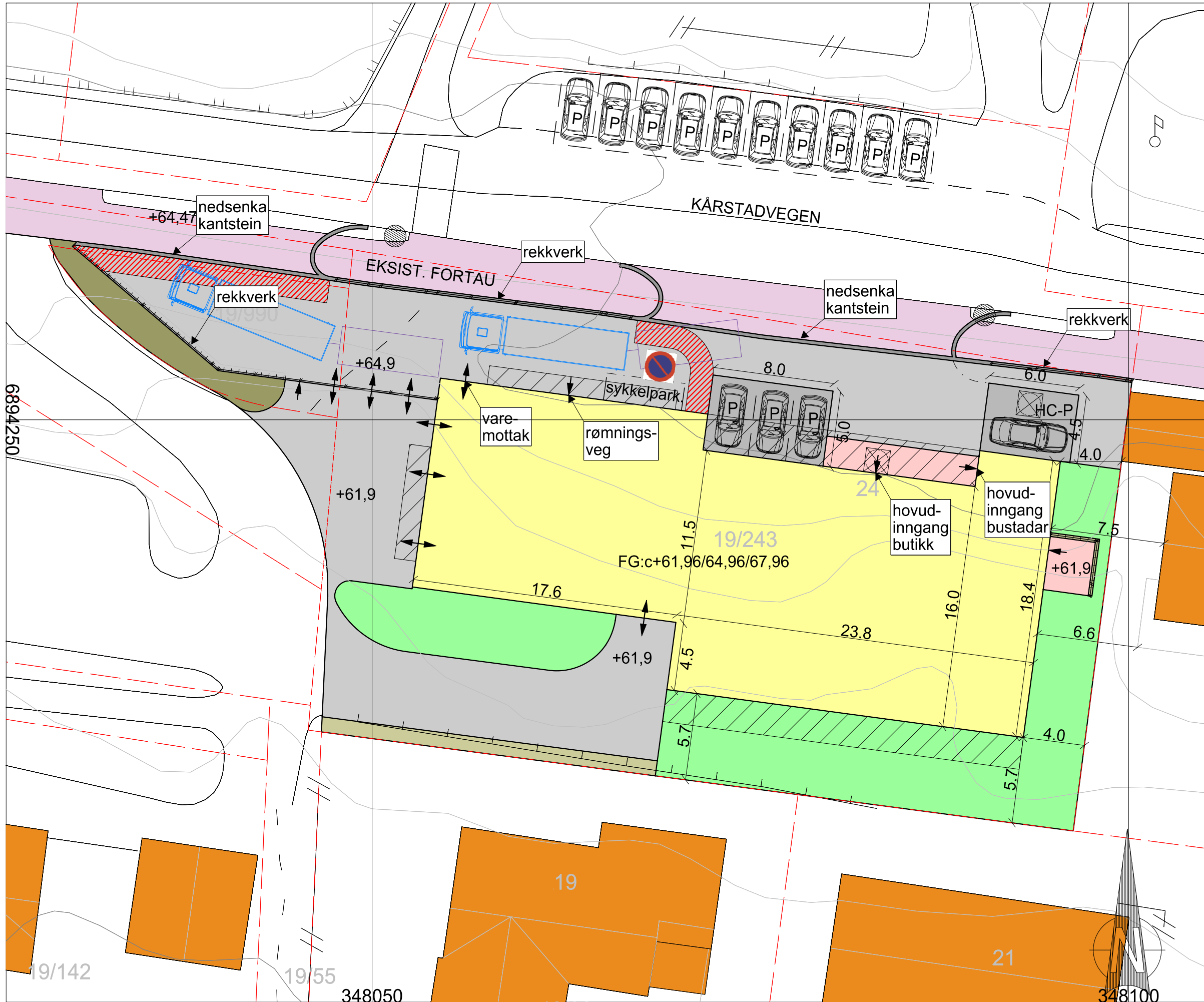
Holmen 7, 6100 Volda

www.mulvik.no

Kontor: 70 07 49 97

Mob: 46 94 45 45





Teiknforklaring

- Bygning
- Utstikkende bygningsdel
- Køyreveg
- Gangareal
- Kantstein
- Sperreområde
- Annan veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplassar
- Grønnstruktur
- Terrenngmur
- Eksist. fortau
- Eksist. bygning/takflate
- Nedsenka kantstein
- Parkeringsplass
- Støttemur
- Rekkverk/gjerde
- Eksist. teiggrense
- Garasjeport
- Dør
- Eksist. veilys (ca-plassering)

Revisjon	Revisjonstekst	Sign.	Rev.dato

Firma

Firma: Per Mulvik AS	Sentral: 70 07 49 90	
Postadresse: Holmen 7	Direkte: 70 07 49 94	
Besøksadresse: Holmen 7	Mob: 95 18 48 75	
Postnr./stad: 6100 Volda	E-post: jan@mulvik.no	
Org.nr.: 941 987 516		

Prosjektnamn: **Kårstadvengen 24**

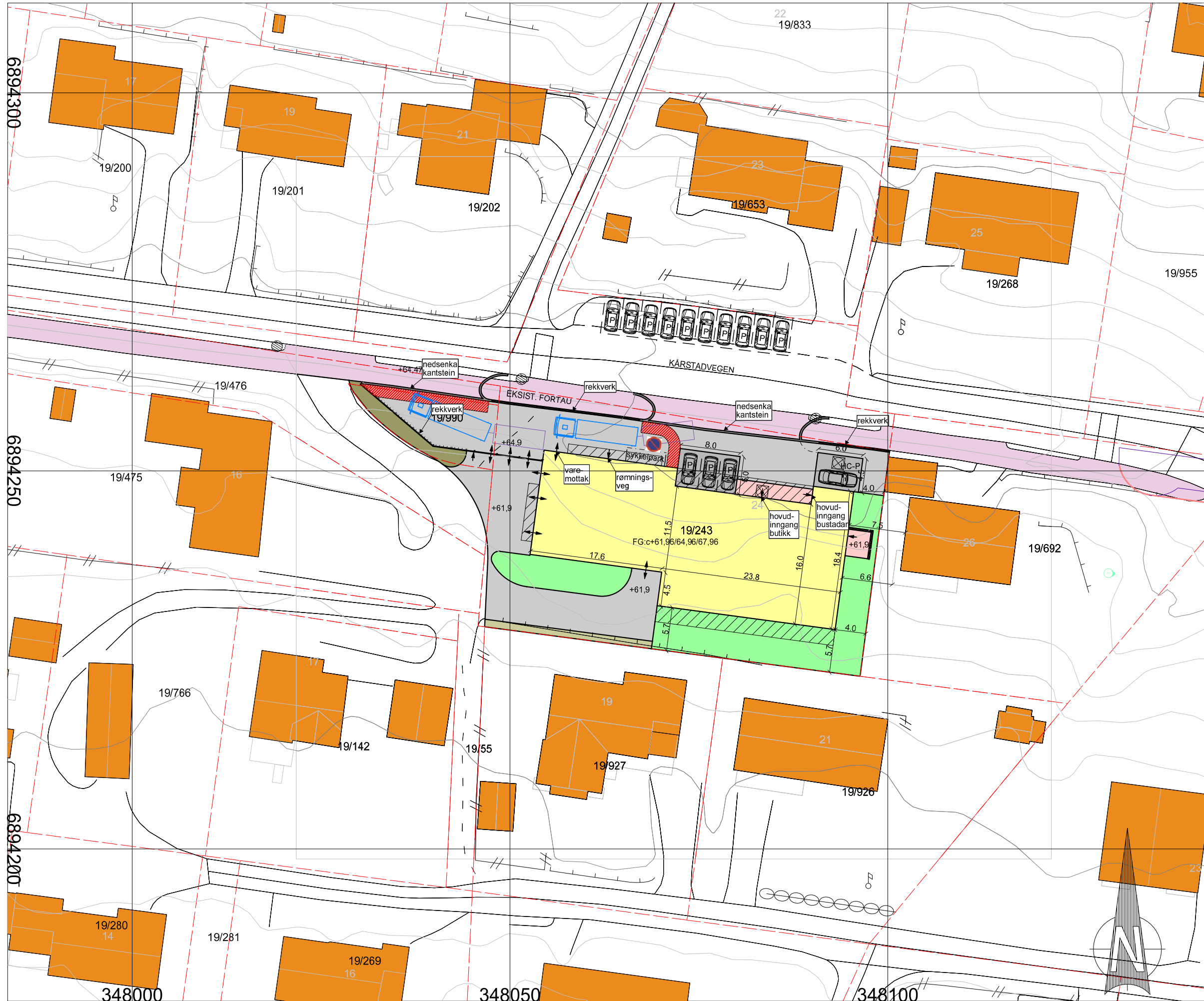
Oppdragsgivar: **Arnestad AS**
Lindevegen 17
6100 Volda

Prosjekterande: **mulvik**
www.mulvik.no

Titel: Trafikal situasjonsplan	Teikna av: JMO
	Dato: 05.06.15
	Kontr.av: RØ
	Dato: 05.06.15
	Erstattar teikn.:


Teikningstype: **BYGGJESAK**

Prosjektnr.: 1471	Teikn.nr.: 901	Målestokk: 1:250	Rev.:
-------------------	----------------	------------------	-------



Teiknforklaring


- Bygning
- Utstikkende bygningsdel
- Køyreveg
- Gangareal
- Kantstein
- Sperreområde
- Annan veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplassar
- Grønnstruktur
- Terrengmur
- Eksist. fortau
- Eksist. bygning/takflate
- Nedsenka kantstein
- Parkeringsplass
- Støttemur
- Rekkverk/gjerde
- Eksist. teiggrense
- Garasjeport
- Dør
- Eksist. veilys (ca-plassering)

Revisjon	Revisjonstekst	Sign.	Rev.dato
Firma Firma: Per Mulvik AS Postadresse: Holmen 7 Besøksadresse: Holmen 7 Postnr./stad: 6100 Volda Org.nr.: 941 987 516			
Sentral: 70 07 49 90 Direkte: 70 07 49 94 Mob: 95 18 48 75 E-post: jan@mulvik.no			
Prosjektnavn: Kårstadvengen 24			
Oppdragsgivar: Arnestad AS Lindevegen 17 6100 Volda			
 www.mulvik.no			
Tittel: Trafikal situasjonsplan 1_500		Teikna av: JMO Dato: 05.06.15 Kontr.av: RØ Dato: 05.06.15 Erstattar teikn.:	
Teikningstype: BYGGJESAK			
Prosjektnr.: 1479	Teikn.nr.: 902	Målestokk: 1:500	Rev.:

Volda Kommune

Stormyra 2

6100 Volda

 VOLDA KOMMUNE			
Saksnr.	2014/2302	Avd.	Utv
Løpenr.		Sha.	IK
16 DES 2014			
Arkivdel:	BY66		
Klassering P:	19/243		
Klassering S:			

Volda 15.12.14

Kopi av Merknader til nabovarsel, gnr 19, bnr 243 og gnr 19, bnr 990. Kårstadvegen 24

Fire naboar til Kårstadvegen 24 har i dag sendt felles **Merkander til nobovarsel for gnr 19, bnr 243 og gnr 19, bnr 990** til Per Mulvik AS

I tillegg sender vi vedlagt kopi til Volda Kommune.

Vi legg også ved den melding vi har mottatt fra Per Mulvik as, slik at de ser bakgrunnen for merknadane.

Med helsing


Oddmund Søvik

Per Mulvik AS
v/ Richard Øyre
Holmen 7
6100 Volda (med kopi til Volda Kommune)

Magnhild Lothe, Kårstadvegen 21 (gnr 19, bnr 202)
Oddmund Søvik og Turid Øvrelid Søvik, Kårstadvegen 23 (gnr 19, bnr 653)
Anne-Marit Bae Strand og Arve Strand, Kårstadvegen 25 (gnr 19, bnr 268)
Gudveig Laupstad v/ Eli Laupstad Omdal, Kårstadvegen 26 (gnr 19, bnr 692)
6103 Volda

Merknader til nabovarsel, gnr 19, bnr 243 og gnr 19, bnr 990. Kårstadvegen 24

Viser til nabovarsel motteke torsdag 04.12.14, vedr tilbygg og påbygg av eksisterande bebyggelse på eigedom Kårstadvegen 24.

Vi går sterkt imot tilbygg og påbygg av eksisterande bebyggelse, slik planane ligg føre i nabovarselet vi har motteke.

Den utviding og påbygging av Kårstadvegen 24 som er planlagt, skil seg frå Reguleringsplanen for Røysmarka på fleire punkt.

I fellesføresegner står det bl.a. følgande:

2.1: Bygningsrådet skal ved handsaming av byggjemeldingar sjå til at bygningane får ei god form, og at bygningar i same gruppe får ei harmonisk utforming. Bygningsrådet kan kreve at det vert utarbeidd teikningar som viser tilpassing av nytt bygg i forhold til omkringliggande bygningar. Utvendige fargar, inkludert takfarge og matrialbruk, som klednings- og tekkingsmaterialer, skal godkjennast av bygningsrådet.

2.4: Utnyttingsgrad for kvar tomt skal ikkje være større enn maksimal utnyttingsgrad for feltet som er ført på plankartet. Der utnyttingsgraden ikkje er påført plankartet, skal bygningsrådet fastsetje denne. Utnyttingsgraden(TU - tillatt tomteutnytting) er lik bruksareal berekna som prosent av nettoareal tomt, dvs forholdstall mellom golvareal og tomt.

I reguleringsplanen står det følgande om området BS1:

3.10: Område BS1 skal nyttast til bygningar for forretningar, kontor og bustader. For området skal det ikkje være husvære i 1. etg.

3.11: Gesimshøgda ikkje skal overstige 6,5 m målt frå lågaste punkt på bakken ved grunnmur.

3.12: Loftsetasjar kan utnyttast under føresetnad av at tomteutnyttinga ikkje overstig TU slik denne er definert i planen.

3.13: Parkering, varetransport og vareinntak skal skje på eiga tomt

Reguleringsplanen for Røysmarka er vedteken med brei politisk semje. Alle involverte partar er teke med i høyringsrunder. Så store avvik frå reguleringsplanen som det her vert søkt om, kan vi ikkje sjå for oss at blir handsama som dispensasjon. Vi har tru på at administrasjon og ansvarlege politikarar ikkje kan gje løyve til slike overgrep mot nabolag som i god tru på reguleringsplanar har investert mykje i å skape bulyst og gode grannelag.

I søknaden frå Mulvik AS vert det søkt om følgjande dispensasjonar:

1. Dispensasjon etter PBL §19-1 vedkommande tomteutnytting i forhold til definert grense for dette i føresegnene.
2. Dispensasjon etter PBL §19-1 for mindre overskridingar av regulert byggegrense i gjeldande plankart, som vist i situasjonsplan.

I tillegg er det i søknaden avvik frå gjeldande reguleringsplan i forhold til:

3. Gesimshøgd
4. Tilpassing av nytt bygg i forhold til omkringliggjande bygningar.

Vi vil med dette kome med følgjande motsegner:

1. I plandokumenta som no ligg føre, blir det søkt dispensasjon frå gjeldande føringar for tomteutnytting (TU=0,3). Mulvik nyttar ein kreativ metode for å rekne utnyttelsesgrad, og vi forventar at det blir sett bort frå den berekningsmåten som er gjort i søknaden. Vi viser til berekningsmåte for TU i gjeldande reguleringsplan, punkt 2.4:

«Utnyttingsgraden for kvar tomt skal ikkje vere større enn maksimal utnyttingsgrad som er ført på plankartet.» (TU=0,3).

Ved utbygging av butikken i 1996 vart utnyttingsgrada som vist til over, overoverskriden. Med ei etasje til, i tillegg til utbygging av underetasje og hovudetasje, vil utnyttingsgraden bli altfor stor i forhold til gjeldande reguleringsplan, sjølv om ein inkluderer tilleggsarealet i gnr 19, bnr 990. Mulvik viser til andre område med likt føremål som har vesentleg høgare utnyttingsgrad, som næringseigedomar i Volda kommune med tomteutnyttingsgrad frå 85-100%. Vi kan ikkje sjå at dette er ei reell samanlikning, då det her er snakk om kombinert nærings- og bustadeigedom, i eit etablert villaområde.

2. I planane blir det og søkt dispensasjon for «mindre» overskridingar av byggegrensar i gjeldande reguleringsplan. Vi kan ikkje sjå at det er snakk om mindre overskridningar, ut frå planskisser ser vi overskridingane som vesentlege. Dette gjeld alle dei 3 punkta som er ført på i søknaden frå Mulvik (side 3 av 4). Overskridingane gjeld bygget si sørside, nordside og vestsida. I tillegg er avstaden frå tilbygget til eksisterande bolig mot aust (gnr 19, bnr 692) på 7,5 m. Dette er ikkje nemd i søknadspapira.
3. I gjeldande reguleringsplan kjem det klart fram at gesimshøgda ikkje skal overstige 6,5 m. I planskissane til nybygget vil gesimshøgda målt til bygget si hovudtakflate bli 7,9 m. Heis/trappesjakt «blir truleg noko høgare» i forhold til hovudgesims. Det kjem ikkje fram kor stor høgde det her er snakk om. I søknaden reknar Mulvik grunnmur som topp grunnmur ved gulv i 1.etasje, dvs. Kårstadvegen. I planteikningane vil bruksarealet til leiligheiter i underetasje ha grunnmur vesentleg lågare enn Kårstadvegen. Vi forventer at gesimshøgd vert målt ut frå gjeldande lover og reglar.

4. Sjølve utforminga av bygget, slik animasjonsteikningane viser, avviker mykje frå eksisterande bebyggelse i området. I reguleringsplanen sine fellesføresegner, punkt 2.1. står det m.a:

«Bygningsrådet kan kreve at det vert utarbeidd teikningar som viser tilpassing av nytt bygg i forhold til omkringliggende bygningar. Utvendige fargar, inkludert takfarge og materialbruk, som klednings- og tekkingsmaterialar, skal godkjennast av bygningsrådet.»

Her er det snakk om store avvik i forhold til omkringliggende bygningar både i storleik, form og farge. Området er eit etablert villa-område, der ingen har sett føre seg eit stort leilighetskompleks. Dette vil skilje seg ut og dominere heile det etablerte boligområdet rundt. Vi er sterkt ueinige med Mulvik, som skriv i si oppsummering at den arkitektoniske utforminga tilfører ein kvalitet til området. Bygget, slik vi ser det, er heller skjemmaende for området, både i storleik, fasade og utforming. Vi stiller også spørsmål vedr støy, grunna bygninga si massive fasade. Med støy tenker vi spesielt på tung trafikk knytt til varelevering, og generell trafikk i området.

Tilleggscommentarar:

- I oppsummeringa til søknaden skriv Mulvik at *«tilbygging mot aust truleg kan få endra noko utsyn rett mot vest, men vil ikkje få forringa luft og lyskvalitetar i høve bumiljøet utover det ein må forvente i eit tettbygd område»*. Vi vil presisere at naboane mot nord vil få vesentleg redusert utsikt som konsekvens av utbygginga. Naboen mot aust og sør vil få sterkt redusert lyskvalitet som konsekvens av utbygginga, grunna tap av kveldssol. Då Kårstadvegen 23 (gnr 19, bnr 653) vart oppført i 1991, vart denne tomte kjøpt frå tiltakshavar si familie. Føresetnad for å byggje på tomte var å senke huset ca 1 meter for å ikkje hindre utsikta til tiltakshavar (som har bolig bak Kårstadvegen 23). Ved at dette huset vart senka i terrenget, vil utsikta etter ei ekstra etasje over butikken, bli tilsvarande redusert.
- Den 20.03.1996 vart det gjeve byggjeløyve for tilbygg til forretning for gnr 19, bnr 243. I sak 96/0010 vart det gitt dispensasjon frå føresegnene i reguleringsplan for utviding av eksisterande forretningslokale. Dispensasjonen den gang gjaldt tillatt utnyttingsgrad i reguleringsplanen. I vedtaket til sak 96/0010 står det:

«DFP kan ut frå vedteken plan for området og den utnytting som der er skissert ikkje tilrå ei vidare utbygging med ein 2.etg. eller loftsetasje no».

Grunngjevinga for dette kjem fram av saksopplysingane:

«Område BS1 har eit areal på 1,5da og er regulert som byggeområde til forretning og bustad. I reguleringsplan for område er det sett ein utnyttingsgrad for tomte på TU = 0,3. Det vil sei at totalt golvareal i bygg på tomte ikkje kan overstige 30% av tomtestorleiken.

Utnyttingsgraden på TU = 0,3 er den same utnyttingsgraden som er nytta for bustadtomtene omkring.»

Naboane godtok dette, men presiserer i sin merknad, datert 02.01.96, følgjande:

«Det er søkt om utviding av kjellerlokale og butikklokale i 1. og 2.etasje. Vi har ingen merknader til dette. Men det er under den klare føresetnad av at bygget blir oppført med flatt tak som vist på teikningane, og at det ikkje blir bygd ei tredje etasje.» (her er underetasje omtalt som 1. etg. osv...)


- Argumentet tiltakshavar brukar ved å vise til kommuneplanen for Volda sentrum om å gjere Volda sentrum meir attraktiv for busetting stiller vi oss undrande til. For alle i området rundt Kårstadvegen 24, vil ei utbygging gjere busetnad her vesentleg mindre attraktivt og forringe verdien på boligane. Vi stiller oss også undrande til påstanden om mangelen på leiligheiter med spesifikk høg standard i området. Med all utbygging på Klepp, Engeset og planlagt utbygging i Håmyra, kan vi ikkje sjå at dette er ein tungtvegande argumentasjon.
- Det blir i søknaden vist til trafikktilhøva ved butikken vil bli betra, ma. i forhold til varelevering. Isolert sett er det positivt at det blir etablert ei vareleveringsrampe på gnr/bnr 19/990. Men i prosjektet som her er planlagt, vil etablering av 8 leiligheiter og den auka trafikken dette medfører, gjere den samla trafikksituasjonen vesentleg forverra i forhold til dagens situasjon. Gangvegen i Kårstadvegen er nytta av mjuke trafikantar og syklistar knytt til barnehagar, barneskule, ungdomsskule, vidaregåande skule og høgskule. Ei utbygging vil etter vårt syn ikkje medføre trafikktryggleik, snarare forverre situasjonen vesentleg. Størstedelen av parkeringsarealet til butikken er på nordsida av Kårstadvegen, dvs at dei handlande må krysse vegen for å kome på butikken. Det er nytta til dels svært kreative parkeringsplassar i planskissene, spesielt vil vi nemne parkeringsplassen inneklemt mellom heissjakt, garasje på nabotomt og gangveg. Vi kan heller ikkje sjå at det er rekna inn parkeringsplassar for dei tilsette ved butikken.
- Plan- og perspektivskisser som ligg ved søknaden frå Mulvik, gir etter vår meining ikkje eit reelt bilete av slik bygget vil sjå ut i forhold til omgjevnadane rundt. Det er heller ikkje samsvar mellom planteikningar og animasjonsbileta.

Vi kan ikkje akseptere at planane vert iverksett ut frå søknaden vi har motteke, og forventer at søknaden om dispensasjon etter PBL §19-1 ikkje vert imøtekomen av Volda kommune.

Underteikna krev å bli informert i all vidare saksgang knytt til planar som vedkjem eigedom gnr 19, bnr 243 og 990 i Volda kommune.

Volda, 15.12.2014


Magnhild Lothe


Oddmund Søvik og Turid Øvreliid Søvik


Anne-Marit Bae Strand og Arve Strand

Gudveig Laupstad v/ Eli Laupstad Omdal

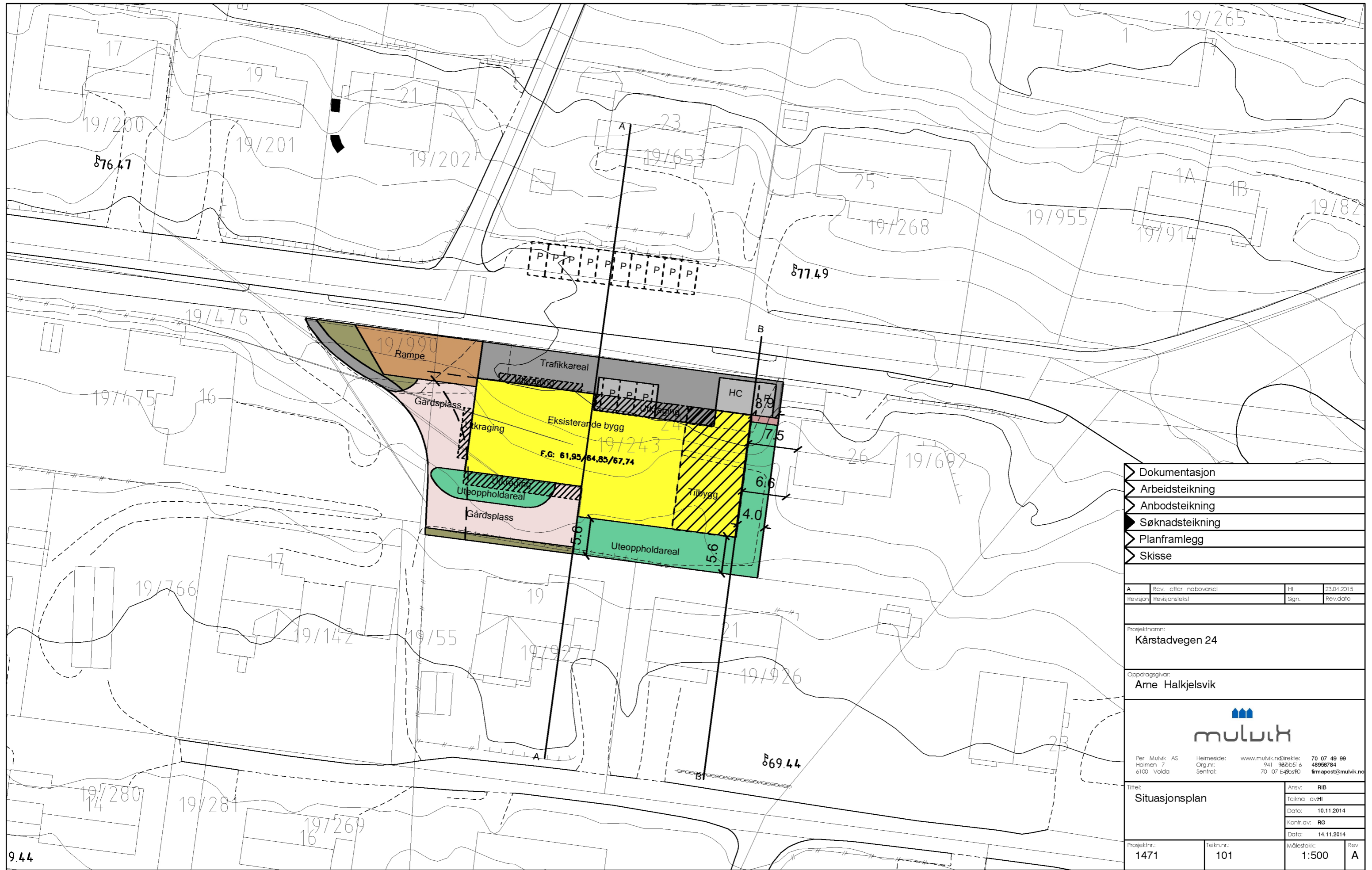


Vi er gjort kjende med merknadane til Lothe, Søvik, Strand og Laupstad, og vil med dette stadfeste at vi er samde i og støtter desse.

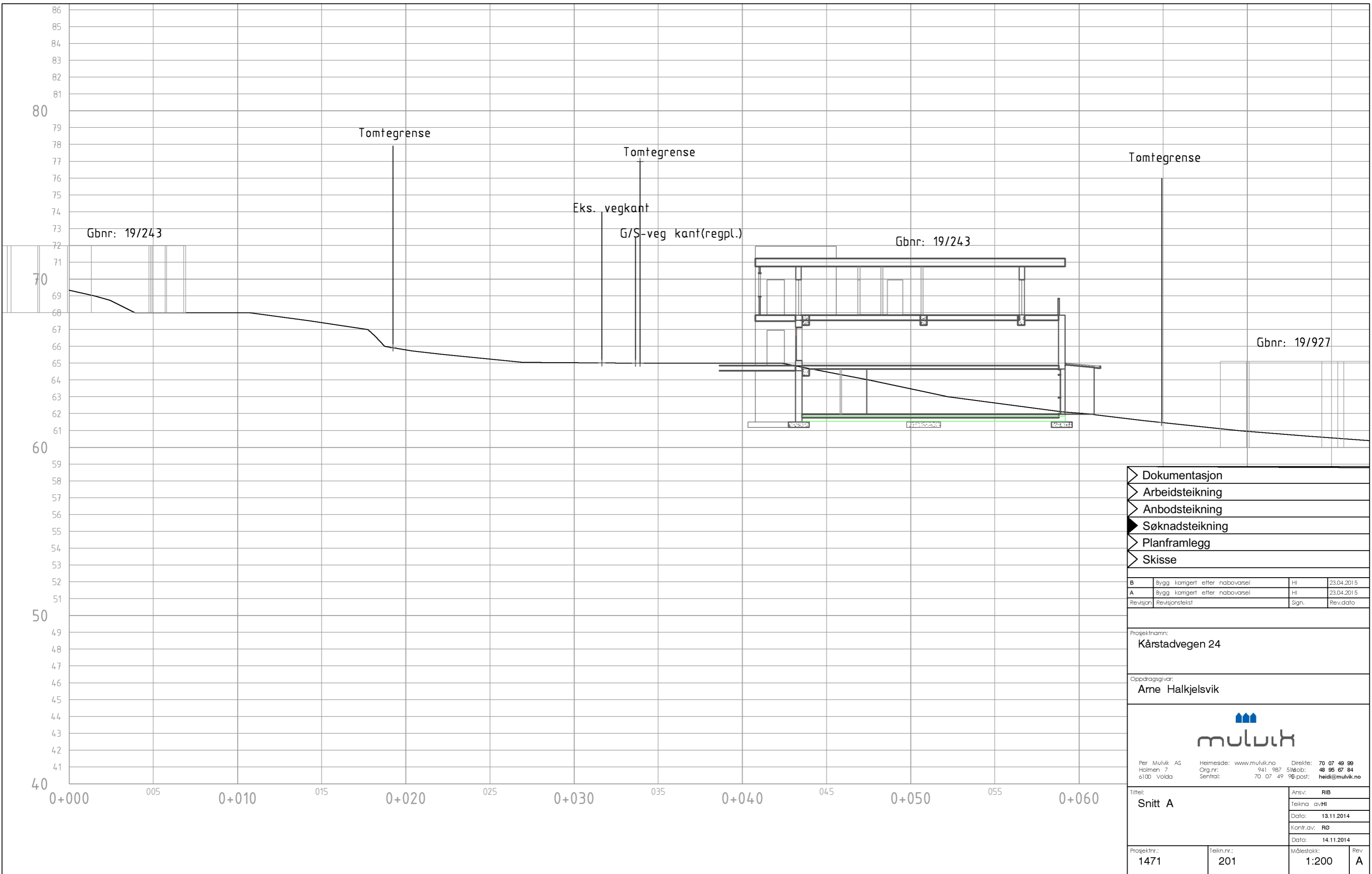
Inge Jørgensen
Røysmyrvegen 19




Jon Tvinnereim
Røysmyrvegen 21

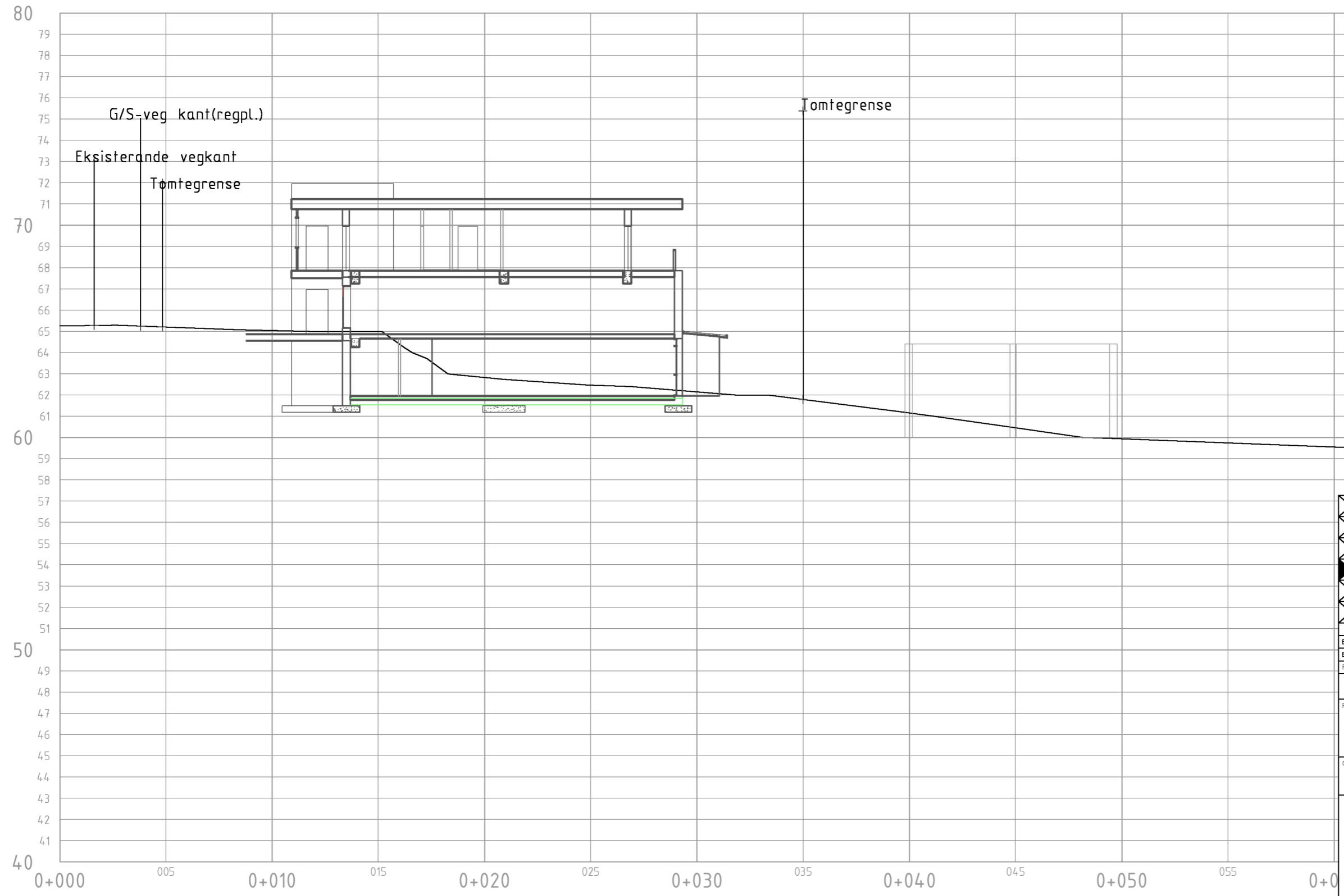


<input type="checkbox"/>	Dokumentasjon										
<input type="checkbox"/>	Arbeidsteikning										
<input type="checkbox"/>	Anbudsteikning										
<input checked="" type="checkbox"/>	Søknadsteikning										
<input type="checkbox"/>	Planframlegg										
<input type="checkbox"/>	Skisse										
<table border="1"> <tr> <td>A</td> <td>Rev. etter nabovarsel</td> <td>HI</td> <td>23.04.2015</td> </tr> <tr> <td>Revisjon</td> <td>Revisjonstekst</td> <td>Sign.</td> <td>Rev dato</td> </tr> </table>		A	Rev. etter nabovarsel	HI	23.04.2015	Revisjon	Revisjonstekst	Sign.	Rev dato		
A	Rev. etter nabovarsel	HI	23.04.2015								
Revisjon	Revisjonstekst	Sign.	Rev dato								
Prosjektname: Kårstadvegen 24											
Oppdragsgivar: Arne Halkjelsvik											
Per Mulvik AS Heimeside: www.mulvik.no Direkte: 70 07 49 99 Holmen 7 Org.nr: 941 980516 48956784 6100 Volda Sentral: 70 07 49 99 firmapost@mulvik.no											
Tittel: Situasjonsplan											
<table border="1"> <tr> <td>Ansv:</td> <td>RIB</td> </tr> <tr> <td>Teikna av:</td> <td>HI</td> </tr> <tr> <td>Dato:</td> <td>10.11.2014</td> </tr> <tr> <td>Kontr. av:</td> <td>RO</td> </tr> <tr> <td>Dato:</td> <td>14.11.2014</td> </tr> </table>		Ansv:	RIB	Teikna av:	HI	Dato:	10.11.2014	Kontr. av:	RO	Dato:	14.11.2014
Ansv:	RIB										
Teikna av:	HI										
Dato:	10.11.2014										
Kontr. av:	RO										
Dato:	14.11.2014										
Prosjektnr.:	1471										
Teikn.nr.:	101										
Målestokk:	1:500										
Rev:	A										



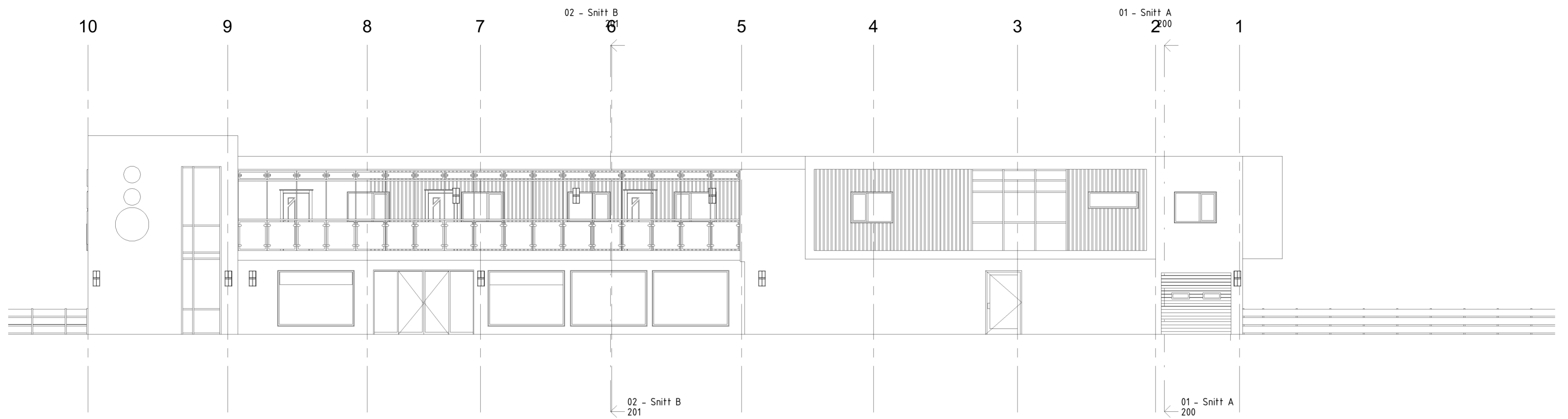
>	Dokumentasjon		
>	Arbeidsteikning		
>	Anbudsteikning		
▶	Søknadsteikning		
>	Planframlegg		
>	Skisse		
B	Bygg korrigeret etter nabovarsel	HI	23.04.2015
A	Bygg korrigeret etter nabovarsel	HI	23.04.2015
Revisjon	Revisjonstekst	Sign.	Rev.data
Prosjektname: Kårstadvegen 24			
Oppdragsgiver: Arne Halkjelsvik			
			
Per Mulvik AS Holmen 7 6100 Volda		Heimeside: www.mulvik.no Org.nr: 941 987 5160b Sentral: 70 07 49 96-post: heidi@mulvik.no	
Direkte: 70 07 49 99 48 56 67 84			
Tittel: Snitt A		Ansv: RIB	
		Teikna av: HI	
		Data: 13.11.2014	
		Kontr. av: RO	
		Data: 14.11.2014	
Prosjektnr.:	1471	Teikn.nr.:	201
Målestokk:	1:200	Rev:	A

H.O.H

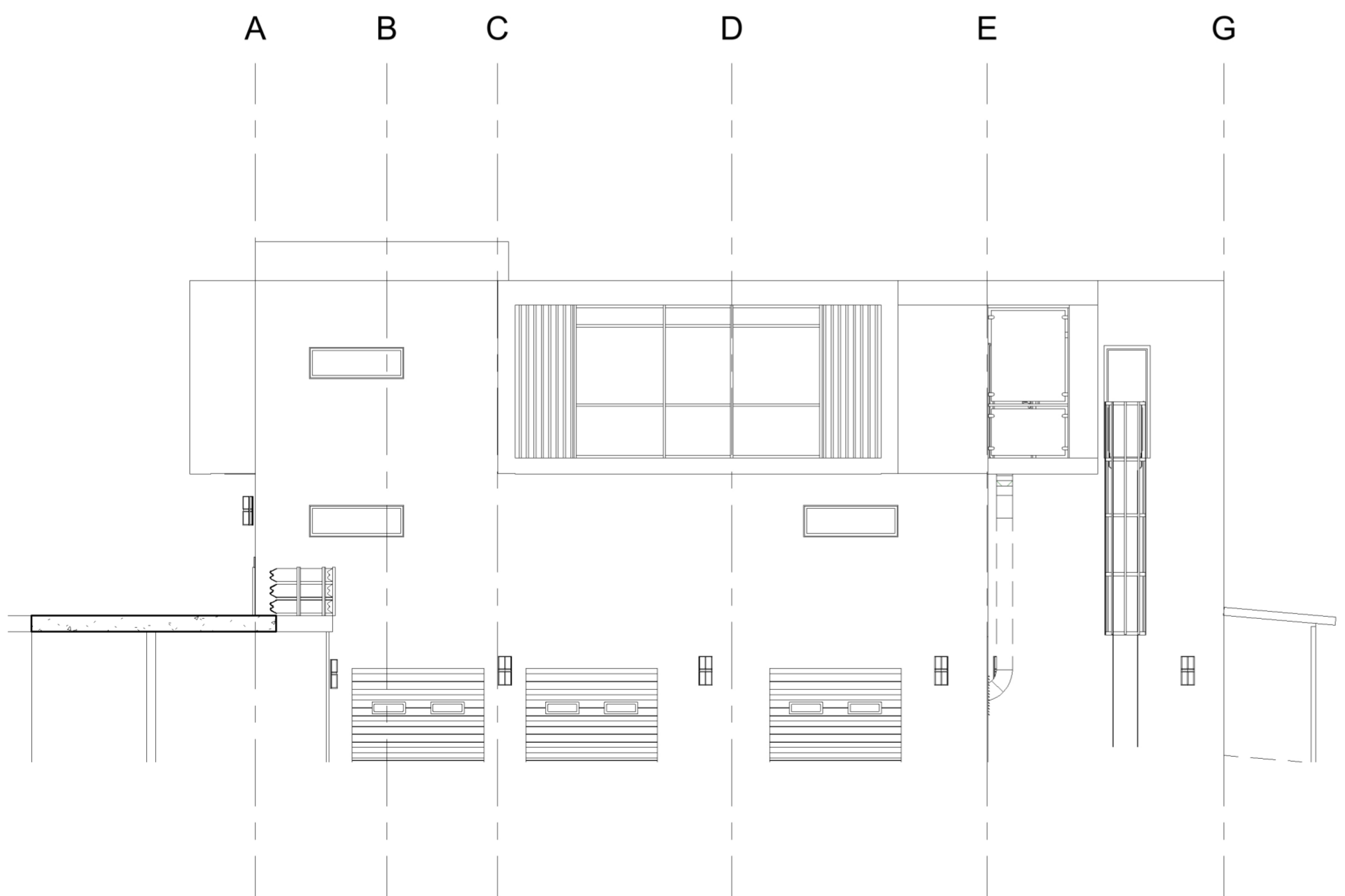


75

>	Dokumentasjon		
>	Arbeidsteikning		
>	Anbudsteikning		
▶	Søknadsteikning		
>	Planframlegg		
>	Skisse		
B	Bygg korrigeret etter nabovarsel	HI	23.04.2015
B	Retta tomtegrense mot gbnr.: 19 /926	HI	10.12.2014
Revisjon	Revisjonstekst	Sign.	Rev.data
Prosjektname: Kårstadvegen 24			
Oppdragsgivar: Arne Halkjelsvik			
Per Mulvik AS Holmen 7 6100 Volda		Heimeside: www.mulvik.no Org.nr: 941 987 Sentral: 70 07 49	Direkte: 70 07 49 99 Sjåb: 48 55 67 84 96-post: heidi@mulvik.no
Tittel: Snitt B		Ansv: RIB	Rev
		Teikna av: HI	
		Data: 13.11.2014	
		Kontr. av: RO	
		Data: 14.11.2014	
Prosjektnr.: 1471	Teikn.nr.: 202	Målestokk: 1:200	Rev B



1 Nord
1 : 100



2 Vest
1 : 100

- Dokumentasjon
- Arbeidsteikning
- Anbudsteikning
- Soknadsteikning
- Planframlegg
- Skisse

A	Reduksjon 2. etasje		18.03.2015
Revisjon	Revisjon/teist	Sign.	Revis dato

Prosjektnavn:
KÅRSTADVEGEN 24

Oppdragsgiver:
ARNESTAD AS

Prosjektleder:



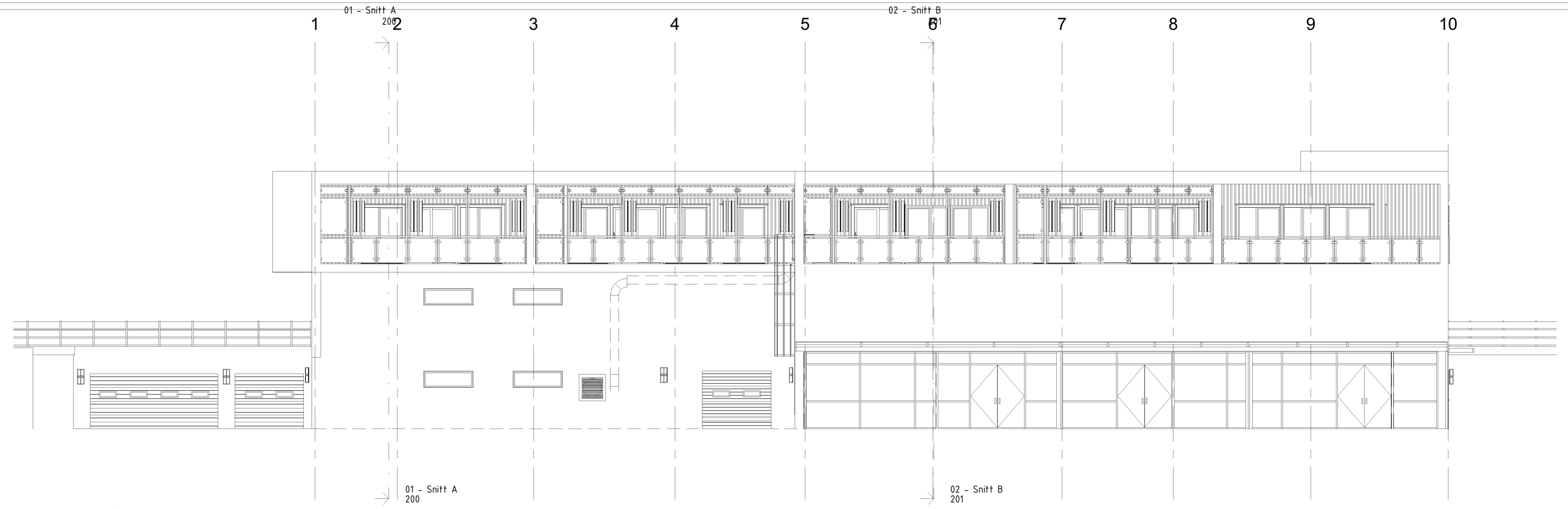
Per Muluk AS
Høyem 7
6100 VOLDA

Hjemmeside: www.muluk.no
Orgnr: 941 99 516
Sentr: 70 07 49 90

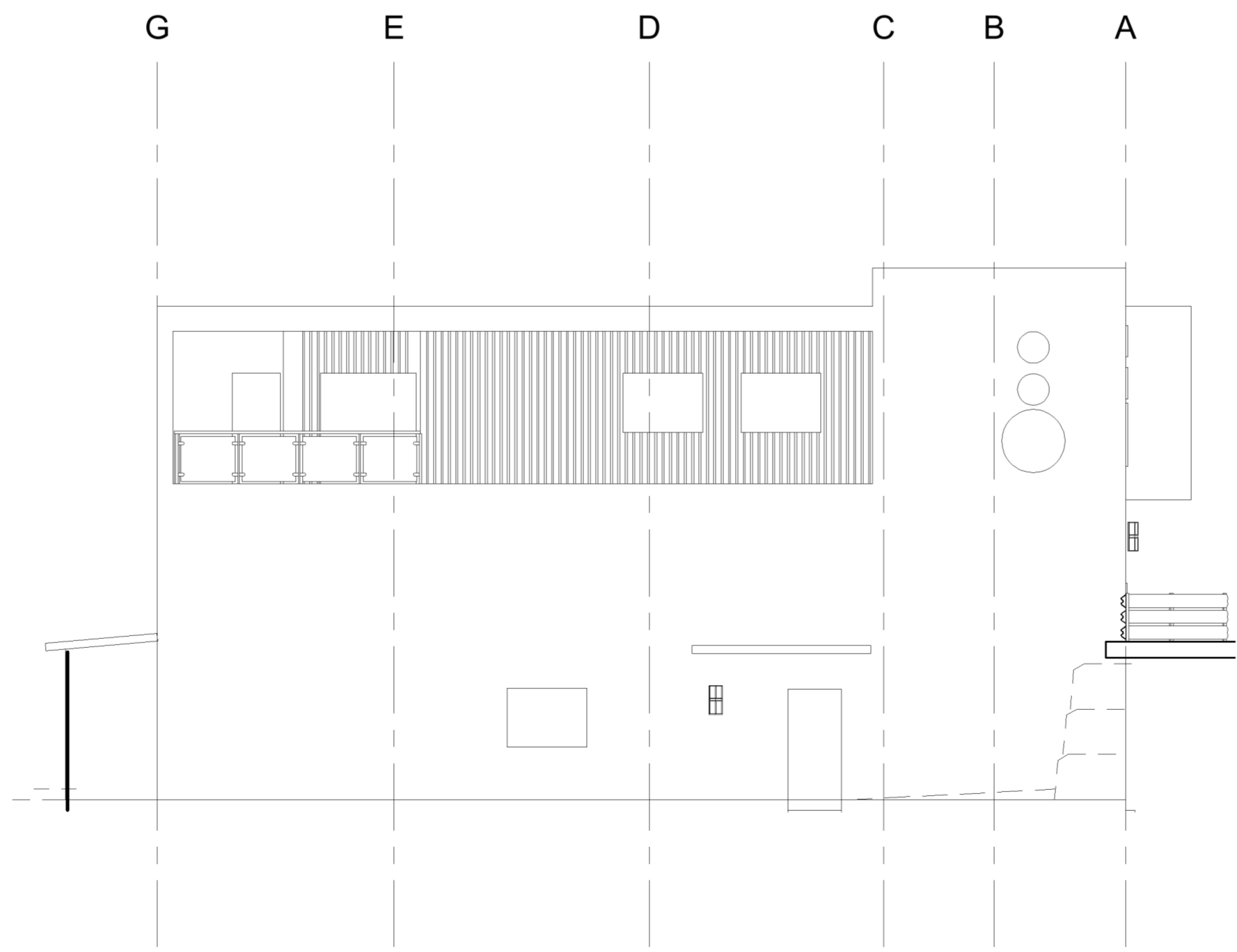
Dir: 70074997
Mob: 48946445
E-post: richard@muluk.no

Tittel:		Ansvar: RB	
FASADE		Tekniker av: RO	
NORD OG VEST		Dato: 28.11.2014	
		Kontrakt av: IH	
		Dato: 28.11.2014	

Prosjekt nr:	Teikning nr:	Målestokk:	Rev:
1471	301	1 : 100	A



1 Sør
1 : 100



2 Aust
1 : 100

<input type="checkbox"/>	Dokumentasjon
<input type="checkbox"/>	Arbeidsteikning
<input type="checkbox"/>	Anbudsteikning
<input checked="" type="checkbox"/>	Soknadsteikning
<input type="checkbox"/>	Planframlegg
<input type="checkbox"/>	Skisse

A	Reduksjon 2. etasje	18.03.2015
Revisjon	Revisjon/teist	Sign. Revisdato

Prosjektnavn:
KÅRSTADVEGEN 24

Oppdragsgiver:
ARNESTAD AS

Prosjektleder:
mulvik

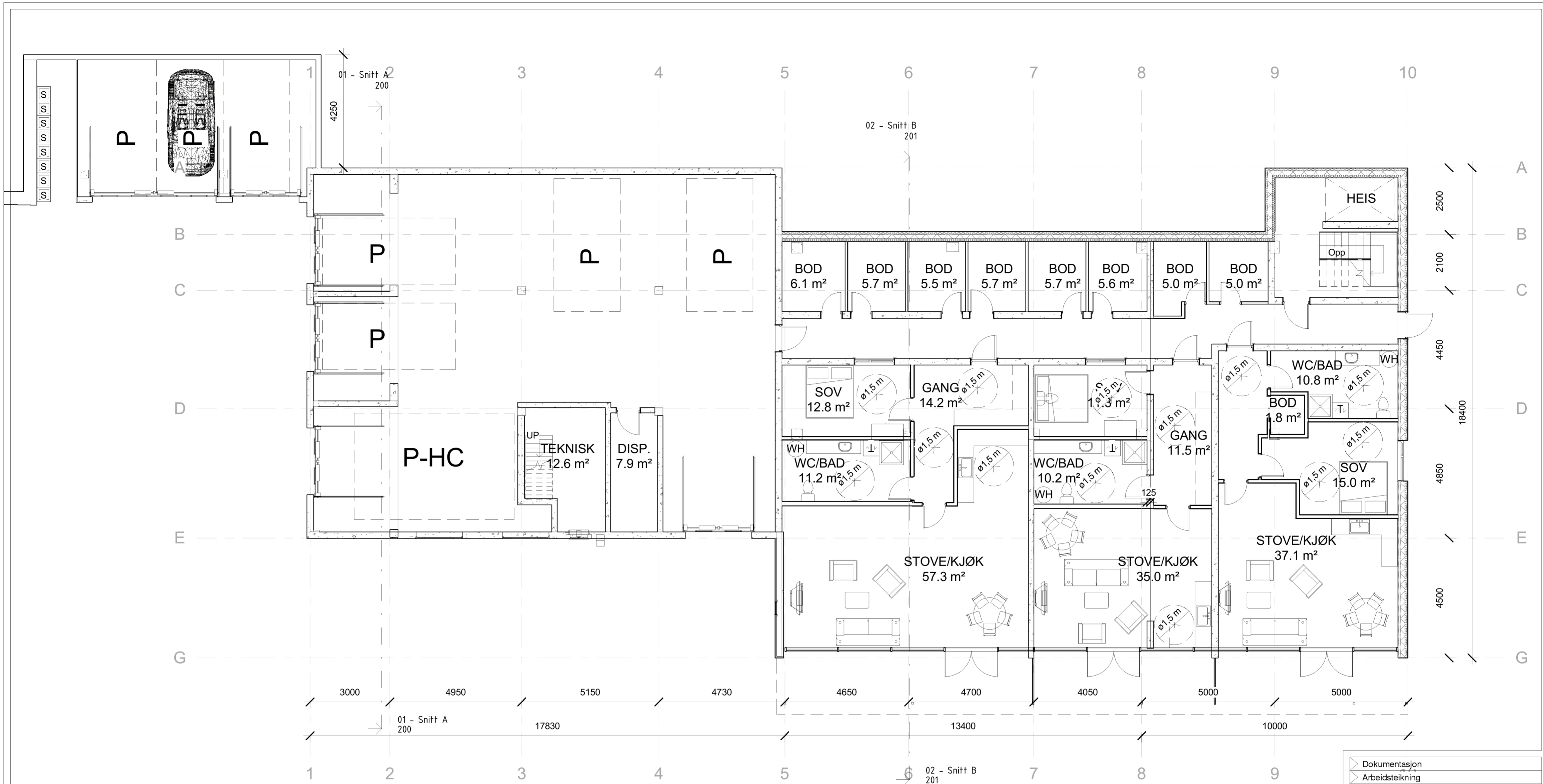
Per Mulvik AS
Hårveien 7
6100 VOLDA

Hjemmeside: www.mulvik.no
Orgnr: 941 99 516
Sentralt: 70 07 49 90

Dir: 70074997
Mob: 48944545
E-post: richard@mulvik.no

Ansvar:	RB
Tekniker av:	RO
Dato:	28.11.2014
Kontraktør:	IH
Dato:	28.11.2014

Prosjektnr:	1471	Tekstnr:	300	Målestokk:	1 : 100	Rev:	A
-------------	------	----------	-----	------------	---------	------	---

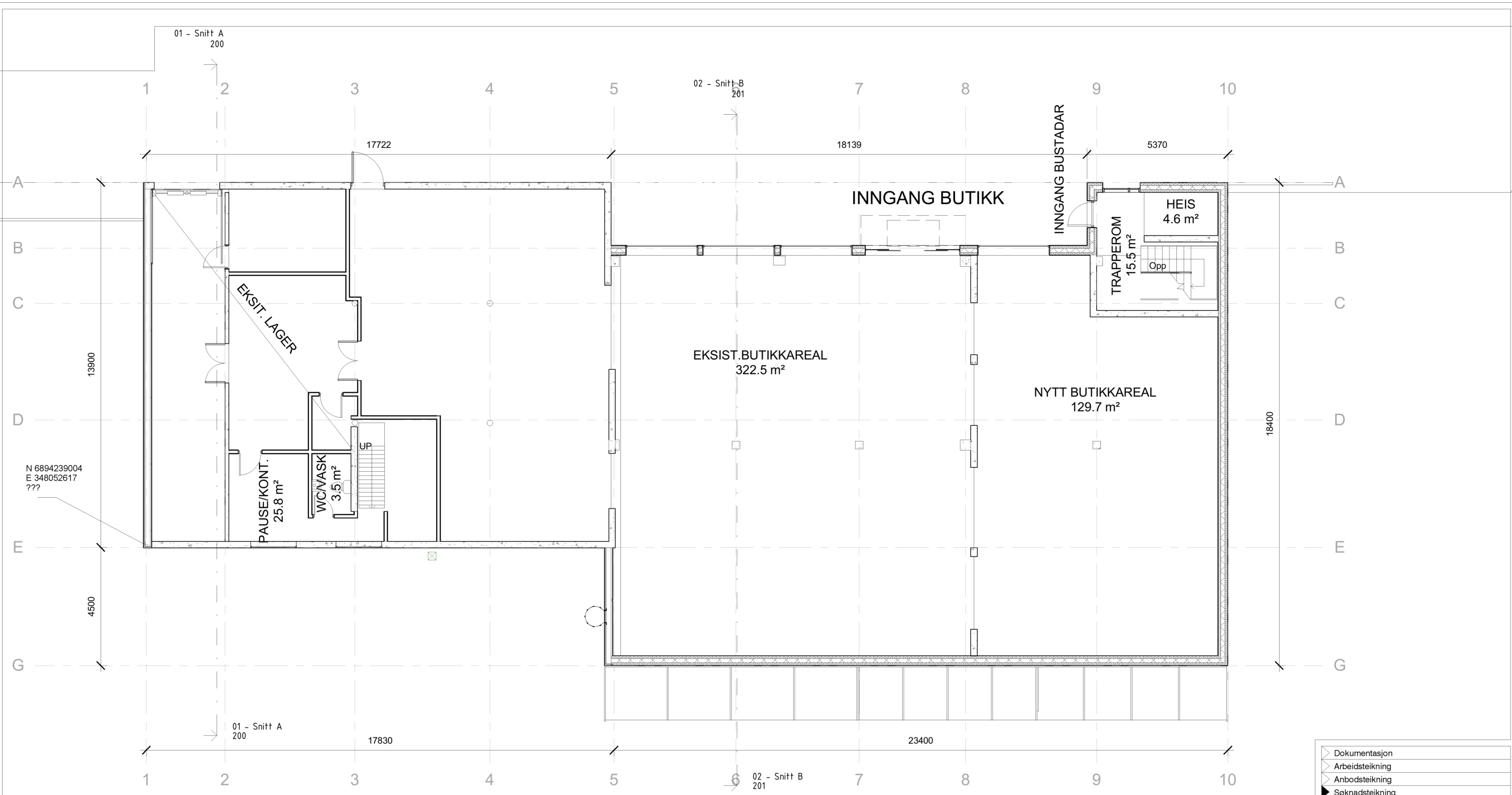


1 00 - Underetasje
1 : 100

- Dokumentasjon
- Arbeidsteikning
- Anbudsteikning
- Soknadsteikning
- Planframlegg
- Skisse

Revisjon	Revisjonstest	Sign.	Rev.dato

Prosjektname: KÅRSTADVEGEN 24			
Oppdragsgiver: ARNESTAD AS			
Prosjektleder: 			
Per Mulvik AS Hønefossen 7 6100 VOLDA		Hjemmeside: www.mulvik.no Orgnr: 941 92 516 Sentr: 70 07 49 90	
Dialekt: 70074997 Mob: 4894645 E-post: richard@mulvik.no		Ansvar: RB Tekniker: RO Dato: 21.11.2014 Kontrakt: IH Dato: 24.11.2014	
Prosjektnr: 1471	Teknisknr: 100	Målestokk: 1 : 100	Rev:



1 01 - 1. etasje
1 : 100

- Dokumentasjon
- Arbeidsteikning
- Anbodsteikning
- Soknadsteikning
- Planframlegg
- Skisse

Revisjon	Revisjonslest	Sign.	Rev.dato

Prosjektname: **KÅRSTADVEGEN 24**

Oppdragsgiver: **ARNESTAD AS**

Prosjektleder: **mulvik**

Per Mulvik AS
Hønefossen 7
6100 VOLDA

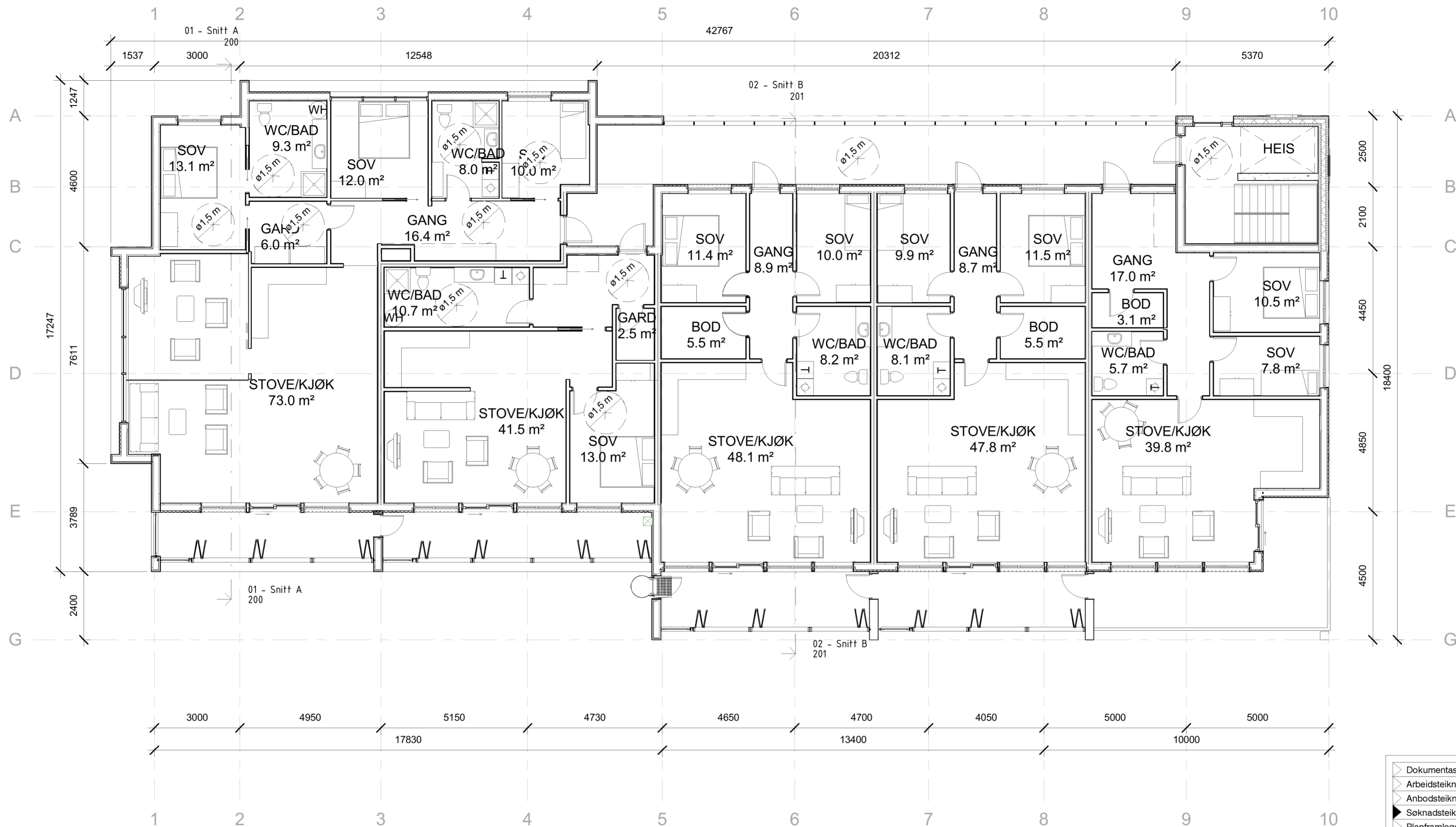
Hjemmeside: www.mulvik.no
Orgnr: 941 92 516
Sentral: 70 07 49 90

Dir: 70074997
Mob: 48946445
E-post: richard@mulvik.no

Tittel: **PLAN 1.ETASJE BUTIKK**

Ansvar: **RB**
Tekniker av: **RO**
Dato: **21.11.2014**
Kontrakt av: **IH**
Dato: **24.11.2014**

Prosjekt nr:	Teikning nr:	Målestokk:	Rev:
1471	101	1 : 100	




1 02 - 2. etasje
1 : 100

- ▶ Dokumentasjon
- ▶ Arbeidsteikning
- ▶ Anbudsteikning
- ▶ Soknadsteikning
- ▶ Planframlegg
- ▶ Skisse

A	Reduksjon 2. etasje	18.03.2015
Revisjon	Revisjon/teikn	Sign. Revisjon

Prosjektname: KÅRSTADVEGEN 24

Oppdragsgiver: ARNESTAD AS

Prosjektleder: 

Per MULUK AS
Hønefoss 7
6100 VOLDA

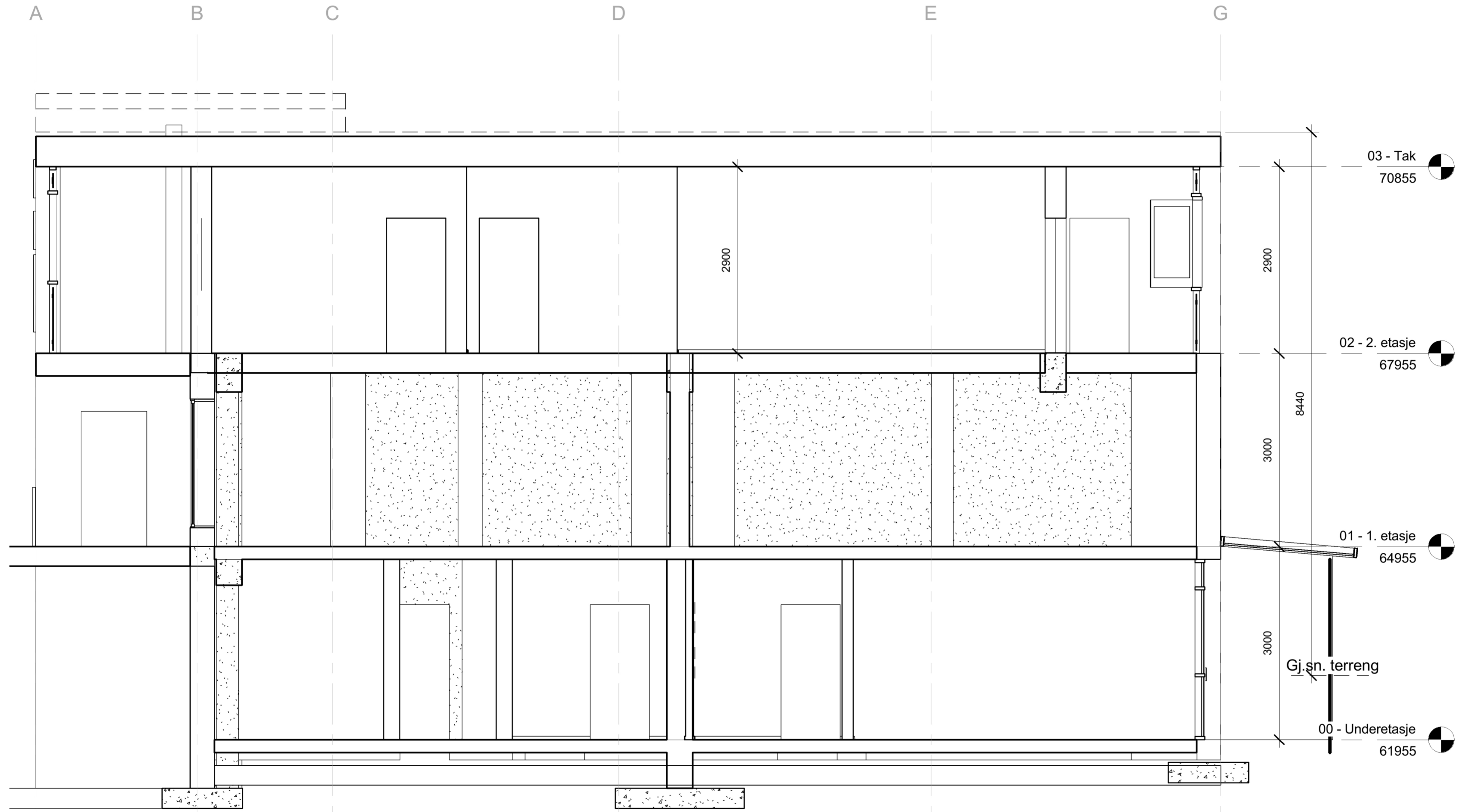
Hjemmeside: www.muluk.no
Orgnr: 941 92 516
Sentral: 70 07 49 90

Direkte: 70074997
Mob: 4894545
E-post:

Titel: 2. ETASJE

Ansvar: RB
Teikna av: RO
Dato: 21.11.2014
Kontr. av: IH
Dato: 24.11.2014

Prosjekt nr:	Teiknr.:	Målestokk:	Rev.:
1471	102	1 : 100	A



1 02 - Snitt B
1 : 50

- Dokumentasjon
- Arbeidsteikning
- Anbudsteikning
- Soknadsteikning
- Planframlegg
- Skisse

A	Revisjon 2. etasje		18.03.2015
Revisjon	Revisjon/teist	Sign.	Revis dato

Prosjektnavn:
KÅRSTADVEGEN 24

Oppdragsgiver:
ARNESTAD AS

Prosjektleder:



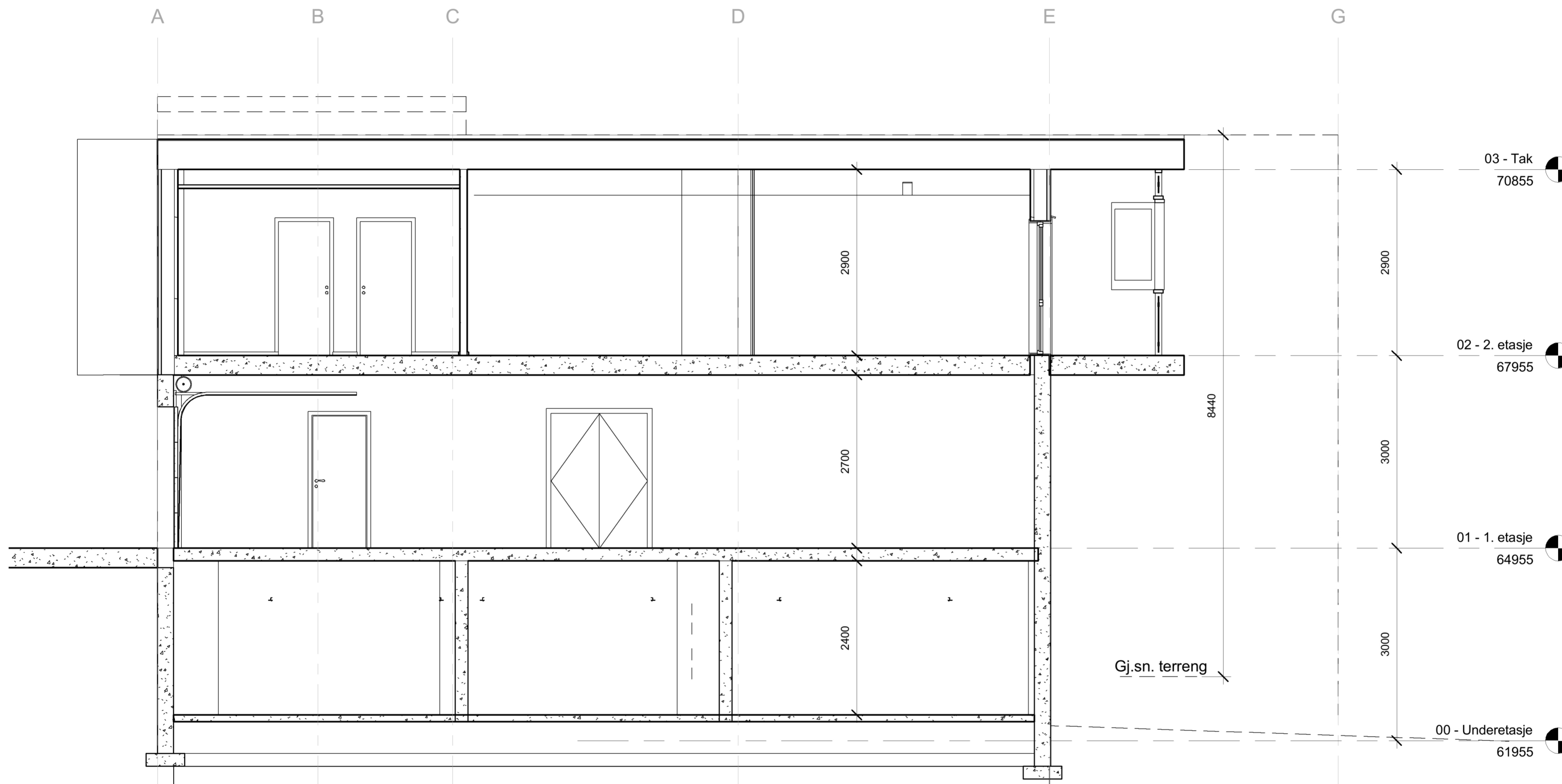
Per Mulvik AS
Høimen 7
6100 VOLDA

Hjemmeside: www.mulvik.no
Orgnr: 941 99 516
Seridat: 70 07 49 90

Dir: 70074997
Mob: 48944545
E-post: richard@mulvik.no

Tittel: SNITT B		Ansvar: RB
Tekniker av: RO		Dato: 21.11.2014
Kontrakt av: IH		Dato: 24.11.2014

Prosjekt nr: 1471	Teikning nr: 201	Målestokk: 1 : 50	Rev: A
----------------------	---------------------	----------------------	-----------



1 01 - Snitt A
1 : 50

- Dokumentasjon
- Arbeidsteikning
- Anbudsteikning
- Soknadsteikning
- Planframlegg
- Skisse

Revisjon	Revisjonstest	Sign.	Rev.dato

Prosjektnavn:
KÅRSTADVEGEN 24

Oppdragsgiver:
ARNESTAD AS

Prosjektleder:


Per Mulvik AS
Høimen 7
6100 VOLDA

Hjemmeside: www.mulvik.no
Orgnr: 941 95 516
Sentral: 70 07 49 90

Dir: 70074997
Mob: 4894545
E-post: richard@mulvik.no

Tittel: SNITT A

Ansvar: RB
Teknikk av: RO
Dato: 21.11.2014
Kontrakt av: IH
Dato: 24.11.2014

Prosjektnr	Tekn.nnr	Målestokk	Rev
1471	200	1 : 50	A



Side 83







Per Mulvik AS
v/ Richard Øyre
Holmen 7
6100 Volda (med kopi til Volda Kommune)

Magnhild Lothe, Kårstadvegen 21 (gnr 19, bnr 202)
Oddmund Søvik og Turid Øvreid Søvik, Kårstadvegen 23 (gnr 19, bnr 653)
Anne-Marit Bae Strand og Arve Strand, Kårstadvegen 25 (gnr 19, bnr 268)
Gudveig Laupstad v/ Eli Laupstad Omdal, Kårstadvegen 26 (gnr 19, bnr 692)
6103 Volda

Merknader til nabovarsel, gnr 19, bnr 243 og gnr 19, bnr 990. Kårstadvegen 24

Viser til nabovarsel motteke torsdag 04.12.14, vedr tilbygg og påbygg av eksisterande bebyggelse på eigedom Kårstadvegen 24.

Vi går sterkt imot tilbygg og påbygg av eksisterande bebyggelse, slik planane ligg føre i nabovarselet vi har motteke.

Den utviding og påbygging av Kårstadvegen 24 som er planlagt, skil seg frå Reguleringsplanen for Røysmarka på fleire punkt.

I fellesføresegner står det bl.a. følgande:

2.1: Bygningsrådet skal ved handsaming av byggjemeldingar sjå til at bygningane får ei god form, og at bygningar i same gruppe får ei harmonisk utforming. Bygningsrådet kan kreve at det vert utarbeidd teikningar som viser tilpasning av nytt bygg i forhold til omkringliggande bygningar. Utvendige fargar, inkludert takfarge og matrialbruk, som klednings- og tekkingsmaterialer, skal godkjennast av bygningsrådet.

2.4: Utnyttingsgrad for kvar tomt skal ikkje være større enn maksimal utnyttingsgrad for feltet som er ført på plankartet. Der utnyttingsgraden ikkje er påført plankartet, skal bygningsrådet fastsetje denne. Utnyttingsgraden(TU - tillatt tomteutnytting) er lik bruksareal berekna som prosent av nettoareal tomt, dvs forholdstall mellom golvareal og tomt.

I reguleringsplanen står det følgande om området BS1:

3.10: Område BS1 skal nyttast til bygningar for forretningar, kontor og bustader. For området skal det ikkje være husvære i 1. etg.

3.11: Gesimshøgda ikkje skal overstige 6,5 m målt frå lågaste punkt på bakken ved grunnmur.

3.12: Loftsetasjar kan utnyttast under føresetnad av at tomteutnyttinga ikkje overstig TU slik denne er definert i planen.

3.13: Parkering, varetransport og vareinntak skal skje på eiga tomt

Reguleringsplanen for Røysmarka er vedteken med brei politisk semje. Alle involverte partar er teke med i høyringsrunder. Så store avvik frå reguleringsplanen som det her vert søkt om, kan vi ikkje sjå for oss at blir handsama som dispensasjon. Vi har tru på at administrasjon og ansvarlege politikarar ikkje kan gje løyve til slike overgrep mot nabolag som i god tru på reguleringsplanar har investert mykje i å skape bulyst og gode grannelag.

I søknaden frå Mulvik AS vert det søkt om følgjande dispensasjonar:

1. Dispensasjon etter PBL §19-1 vedkommande tomteutnytting i forhold til definert grense for dette i føresegnene.
2. Dispensasjon etter PBL §19-1 for mindre overskridingar av regulert byggegrense i gjeldande plankart, som vist i situasjonsplan.

I tillegg er det i søknaden avvik frå gjeldande reguleringsplan i forhold til:

3. Gesimshøgd
4. Tilpassing av nytt bygg i forhold til omkringliggjande bygningar.

Vi vil med dette kome med følgjande motsegner:

1. I plandokumenta som no ligg føre, blir det søkt dispensasjon frå gjeldande føringar for tomteutnytting (TU=0,3). Mulvik nyttar ein kreativ metode for å rekne utnyttelsesgrad, og vi forventar at det blir sett bort frå den berekningsmåten som er gjort i søknaden. Vi viser til berekningsmåte for TU i gjeldande reguleringsplan, punkt 2.4:

«Utnyttingsgraden for kvar tomt skal ikkje vere større enn maksimal utnyttingsgrad som er ført på plankartet.» (TU=0,3).

Ved utbygging av butikken i 1996 vart utnyttingsgrada som vist til over, overoverskriden. Med ei etasje til, i tillegg til utbygging av underetasje og hovudetasje, vil utnyttingsgraden bli altfor stor i forhold til gjeldande reguleringsplan, sjølv om ein inkluderer tilleggsarealet i gnr 19, bnr 990. Mulvik viser til andre område med likt føremål som har vesentleg høgare utnyttingsgrad, som næringseigedomar i Volda kommune med tomteutnyttingsgrad frå 85-100%. Vi kan ikkje sjå at dette er ei reell samanlikning, då det her er snakk om kombinert nærings- og bustadeigedom, i eit etablert villaområde.

2. I planane blir det og søkt dispensasjon for «mindre» overskridingar av byggegrensar i gjeldande reguleringsplan. Vi kan ikkje sjå at det er snakk om mindre overskridingar, ut frå planskisser ser vi overskridingane som vesentlege. Dette gjeld alle dei 3 punkta som er ført på i søknaden frå Mulvik (side 3 av 4). Overskridingane gjeld bygget si sørside, nordside og vestsida. I tillegg er avstaden frå tilbygget til eksisterande bolig mot aust (gnr 19, bnr 692) på 7,5 m. Dette er ikkje nemd i søknadspapira.
3. I gjeldande reguleringsplan kjem det klart fram at gesimshøgda ikkje skal overstige 6,5 m. I planskissane til nybygget vil gesimshøgda målt til bygget si hovudtakflate bli 7,9 m. Heis/trappesjakt «blir truleg noko høgare» i forhold til houvdegims. Det kjem ikkje fram kor stor høgde det her er snakk om. I søknaden reknar Mulvik grunnmur som topp grunnmur ved gulv i 1.etasje, dvs. Kårstadvegen. I planteikningane vil bruksarealet til leiligheiter i underetasje ha grunnmur vesentleg lågare enn Kårstadvegen. Vi forventer at gesimshøgd vert målt ut frå gjeldande lover og reglar.

4. Sjølve utforminga av bygget, slik animasjonsteikningane viser, avviker mykje frå eksisterande bebyggelse i området. I reguleringsplanen sine fellesføresegner, punkt 2.1. står det m.a:

«Bygningsrådet kan kreve at det vert utarbeidd teikningar som viser tilpassing av nytt bygg i forhold til omkringliggande bygningar. Utvendige fargar, inkludert takfarge og materialbruk, som klednings- og tekkingsmaterialar, skal godkjennast av bygningsrådet.»

Her er det snakk om store avvik i forhold til omkringliggande bygningar både i storleik, form og farge. Området er eit etablert villa-område, der ingen har sett føre seg eit stort leilighetskompleks. Dette vil skilje seg ut og dominere heile det etablerte boligområdet rundt. Vi er sterkt ueinige med Mulvik, som skriv i si oppsummering at den arkitektoniske utforminga tilfører ein kvalitet til området. Bygget, slik vi ser det, er heller skjemmaende for området, både i storleik, fasade og utforming. Vi stiller også spørsmål vedr støy, grunna bygninga si massive fasade. Med støy tenker vi spesielt på tung trafikk knytt til varelevering, og generell trafikk i området.

Tilleggskommentarar:

- I oppsummeringa til søknaden skriv Mulvik at *«tilbygging mot aust truleg kan få endra noko utsyn rett mot vest, men vil ikkje få forringa luft og lyskvalitetar i høve bumiljøet utover det ein må forvente i eit tettbyggt område»*. Vi vil presisere at naboane mot nord vil få vesentleg redusert utsikt som konsekvens av utbygginga. Naboen mot aust og sør vil få sterkt redusert lyskvalitet som konsekvens av utbygginga, grunna tap av kveldssol. Då Kårstadvegen 23 (gnr 19, bnr 653) vart oppført i 1991, vart denne tomte kjøpt frå tiltakshavar si familie. Føresetnad for å byggje på tomte var å senke huset ca 1 meter for å ikkje hindre utsikta til tiltakshavar (som har bolig bak Kårstadvegen 23). Ved at dette huset vart senka i terrenget, vil utsikta etter ei ekstra etasje over butikken, bli tilsvarande redusert.
- Den 20.03.1996 vart det gjeve byggjeløyve for tilbygg til forretning for gnr 19, bnr 243. I sak 96/0010 vart det gitt dispensasjon frå føresegnene i reguleringsplan for utviding av eksisterande forretningslokale. Dispensasjonen den gang gjaldt tillatt utnyttingsgrad i reguleringsplanen. I vedtaket til sak 96/0010 står det:

«DFP kan ut frå vedteken plan for området og den utnytting som der er skissert ikkje tilrå ei vidare utbygging med ein 2.etg. eller loftsetasje no».

Grunngjevinga for dette kjem fram av saksopplysningane:

«Område BS1 har eit areal på 1,5da og er regulert som byggeområde til forretning og bustad. I reguleringsplan for område er det sett ein utnyttingsgrad for tomte på TU = 0,3. Det vil sei at totalt golvareal i bygg på tomte ikkje kan overstige 30% av tomtestorleiken.

Utnyttingsgraden på TU = 0,3 er den same utnyttingsgraden som er nytta for bustadtomtene omkring.»

Naboane godtok dette, men presiserer i sin merknad, datert 02.01.96, følgjande:

«Det er søkt om utviding av kjellerlokale og butikklokale i 1. og 2.etasje. Vi har ingen merknader til dette. Men det er under den klare føresetnad av at bygget blir oppført med flatt tak som vist på teikningane, og at det ikkje blir bygd ei tredje etasje.» (her er underetasje omtalt som 1. etg. osv...)

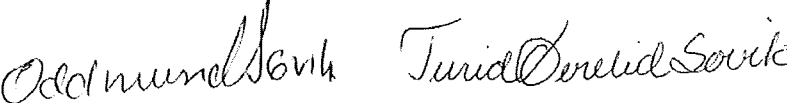
- Argumentet tiltakshavar brukar ved å vise til kommuneplanen for Volda sentrum om å gjere Volda sentrum meir attraktiv for busetting stiller vi oss undrande til. For alle i området rundt Kårstadvegen 24, vil ei utbygging gjere busetnad her vesentleg mindre attraktivt og forringe verdien på boligane. Vi stiller oss også undrande til påstanden om mangelen på leiligheiter med spesifikk høg standard i området. Med all utbygging på Klepp, Engeset og planlagt utbygging i Håmyra, kan vi ikkje sjå at dette er ein tungtvegande argumentasjon.
- Det blir i søknaden vist til trafikktilhøva ved butikken vil bli betra, ma. i forhold til varelevering. Isolert sett er det positivt at det blir etablert ei vareleveringsrampe på gnr/bnr 19/990. Men i prosjektet som her er planlagt, vil etablering av 8 leiligheiter og den auka trafikken dette medfører, gjere den samla trafikksituasjonen vesentleg forverra i forhold til dagens situasjon. Gangvegen i Kårstadvegen er nytta av mjuke trafikantar og syklistar knytt til barnehagar, barneskule, ungdomsskule, vidaregåande skule og høgskule. Ei utbygging vil etter vårt syn ikkje medføre trafikktryggleik, snarare forverre situasjonen vesentleg. Størstedelen av parkeringsarealet til butikken er på nordsida av Kårstadvegen, dvs at dei handlande må krysse vegen for å kome på butikken. Det er nytta til dels svært kreative parkeringsplassar i planskissene, spesielt vil vi nemne parkeringsplassen inneklemt mellom heissjakt, garasje på nabolomt og gangveg. Vi kan heller ikkje sjå at det er rekna inn parkeringsplassar for dei tilsette ved butikken.
- Plan- og perspektivskisser som ligg ved søknaden frå Mulvik, gir etter vår meining ikkje eit reelt bilete av slik bygget vil sjå ut i forhold til omgjevnadane rundt. Det er heller ikkje samsvar mellom planteikningar og animasjonsbileta.

Vi kan ikkje akseptere at planane vert iverksett ut frå søknaden vi har motteke, og forventer at søknaden om dispensasjon etter PBL §19-1 ikkje vert imøtekommen av Volda kommune.

Underteikna krev å bli informert i all vidare saksgang knytt til planar som vedkjem eigedom gnr 19, bnr 243 og 990 i Volda kommune.

Volda, 15.12.2014


Magnhild Lothe


Oddmund Søvik og Turid Øvreid Søvik


Anne-Marit Bae Strand og Arve Strand


Gudveig Laupstad v/ Eli Laupstad Omdal



Vi er gjort kjende med merknadane til Lothe, Søvik, Strand og Laupstad, og vil med dette stadfeste at vi er samde i og støtter desse.

Inge Jørgensen
Røysmyrvegen 19




Jon Tvinhereim
Røysmyrvegen 21

Sendar:
Inger Jørgensen
Inge Jørgensen
Helga Stave Tvinnereim
Jon Tvinnereim

Til Per Mulvik AS
v/ Richard Øyre

Volda 11.12.2014

Nabovarsel

Merknader til tilsendt plan for tilbygg/påbygg av Røyslid handel i Kårstadvegen i brev frå dykk av 1.12.2014.

Generelt:

Behovet som er nemnt i søknaden om dispensasjon etter PBL paragraf 19-1 for endring av trafikale hensyn i samband med levering til butikken og behovet for nye leilegheiter i området har vi ingen merknad til.

Etter underskrivne si vurdering vil det planlagde påbygget med sin storleik og nærleik til våre tomtar og hus redusere buverdien og pengeverdien ved eventuelt sal betydeleg. Vi har særleg merknader til følgjande punkt:

1. Det blir i planen opplyst at vatn og avløp blir knytt til "eksisterande anlegg". Vi gjer merksam på at eksisterande avløp frå den noverande Røyslid Handel er kopla saman med kloakken til Jørgensens hus. Dette har til denne tid vore til stor ulempe. Fleire gonger har kloakken gått tett og resultert i kloakk i kjellaren til det nemnde huset. Med utvida butikk og åtte nye leilegheiter i bygningen seier det seg sjølv at problemet ikkje bli til å leve med utan omfattande opprusting. Vårt krav er at avløp i eit eventuelt påbygd hus må bli kopla frå kloakken til Jørgensens hus og sjølvstgått få ein tilfredsstillande kapasitet og standard. Ny kloakkleidning må ikkje leggjast mellom Jørgensens og Tvinnereims hus.
2. Vi legg til grunn at tilførsel av vatn til våre hus blir trygga ved ei eventuell påbygging av Røyslid handel.
3. Støy frå ventilasjonsanlegget som er festa til vegg på sørsida i grunnetasjen i butikken, er i dag til stor sjenanse for dei som er i eller

ved begge dei nemnde husa. Vårt krav er at denne støyen blir fjerna ved evt. påbygg.

4. På grenselinja mellom butikktomta og våre to tomter er det i dag støypt mur/murkant. Muren (ved Jørgensens hus) og murkanten (ved Tvinnereims hus) peikar ikkje i same retninga. Dette vart i si tid oppsette utan av underskrivne var rådspurde eller varsla. Ved eventuelt påbygg av butikklokalet krev vi at det blir sett opp mur på den rette grenselinja, og at det på denne muren blir montert gjerde av ein type som underskrivne finn akseptabelt.
5. Det innteikna "overhenget" på leilegheitene i tredje etasje mot sør ser vi på som svært uheldig for oss. Det vil føre til forsterka kjensle av å vere innebygde.
6. Det er svært negativt for underskrivne, særleg for Tvinnereims hus, at utsikt nordover blir borte ved eit tilbygg etter dei vedlagde planane.

Vi bed om å bli løpande orientert i tida som kjem, om planane for påbygging av Røyslid handel.

Med vennleg helsing

Inger Jørgensen
Inger Jørgensen

Inge Jørgensen
Inge Jørgensen

Helga Stave Tvinnereim
Helga Stave Tvinnereim

Jon Tvinnereim
Jon Tvinnereim

Volda **24.04.2015**
Sentral: 70 07 49 00
Kontor: 70 07 49 97
Mobil: 46 94 45 45

Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

Dykkar ref.: -

Vår ref.: Richard Øyre

Tilleggsopplysningar og kommentarar i høve merknader frå naboar vedkomande omsøkt tiltak på gbr. 19/243

Ein viser til utsendte nabovarsel for tiltaket (kvittering for nabovarsel datert hhv. 01.12.2015 og 15.12.2015). Det er kome inn to merknader innanfor svarfrist frå naboar med fleire punkt i kvar merknad og innhaldet i desse er kommentert her.

Generelt vurderast konstruktive tilbakemeldingar frå naboar etter nabovarsel av tiltak som verdifulle for å få eit best mogleg prosjekt. Ein prøvar generelt å strekke seg for at naboar skal få ein mest mulig nøyaktig informasjon om tiltaket. Det gjer ein òg i denne saka. Ein del av merknadane er konstruktive og i samråd med tiltakshavar har ein vurdert fleire muligheiter for å imøtekome merknadar av relevant og saklig innhald, så langt det er forsvarleg for tiltaket si berekraft. Ein ser også at det med fordel kan gjerast mindre justeringar i dispensasjonssøknaden etter nabovarselet.

Ein gjer likevell merksam på at tiltaket ikkje er detaljprosjektert. Detaljprosjekteringa skal i tilstrekkeleg grad ligge føre før det blir søkt/gitt igangsetting av tiltaket. Ein viser vidare til merknadane, desse blir kommentert i nedanfor.

Merknadar frå Jørgensen og Tvinnereim

I merknaden er det generelt vist til forståing for trafikale utfordringar for butikken, samt forståing for behovet for nye leilegheiter i området.

Vidare fyl det at dei underteikna vurderer storleiken på tiltaket til å redusere buverdi og pengeverdi for eigedomane deira. Ein kan ikkje sjå at tiltaket har direkte negativ effekt på markedsverdien for dei aktuelle eigedomar. Om ein samanliknar med andre pressområde som fortettast er marknadsprisane i vekst.

Når det gjeld buverdi for sørliggande eigedomar har tiltakshavar sett etter løysingar for å ikkje å redusere denne, og ein ser at det er mulig å trekke sørvendt fasade/balkongar i 2. etasje nordover. Ein vil då auke luft- og lysmessige kvalitetar for nordvendte side av desse eigedomane, i forhold til først varsla balkongløyning.

Vidare kommenterast merknader her med tilvising til nummerering i merknaden:

1. Tiltakshavar ønsker å imøtekome merknaden og har diskutert dette med aktuelle naboar og det er semje om at kloakkleidning må skiftast ut i si heilheit ned til kum i Røysmyrvegen som skissert i vedlagt VA-skisse.
2. Ifølge Asbjørn Aasebø i Volda kommune, avd. tekniske tenester, er det tilstrekkelig med vasstrykk/mengder i eksisterande anlegg i området.
3. Eksisterande teknisk rom og tilhørande ventilasjonsaggregat kan verte flytta på eit seinare tidspunkt men er ikkje med i omfanget av tiltaket i denne søknaden. Vedkomande eksakt høgde på heisrom blir dette å avklare i detaljprosjekteringa, men ein legg til grunn lavtbyggande løysing for slike installasjonar.
4. Tiltakshavar ønsker å imøtekome merknaden ved å inkludere ny mur langs korrekt bytelinje som ein del

av tiltaket.

5. Tiltakshavar ønsker å imøtekome merknaden ved å ta vekk «overhenget» og trekke ytterveggane og rekkverkslinja i 2. etasje inn på taket til 1. etasje, jf revidert teikning.
6. Vedkomande utsikt nordover kan tiltakshavar strekke seg til å (i den grad det imøtekjem merknad) trekke 2. etasje tilbake, som vist til i punkt 5.

Merknader frå Søvik m/fl.

I merknaden går underteikna «sterkt imot» tiltaket slik planane ligg føre i nabovarselet. Merknaden viser ma. til punkt i reguleringsføresegnene; 2.2, 2.4 og 3.10-13, og det etterlysast søknad om dispensasjon for gesimshøgde og tilpassing til omgjevnader.

Vidare følger motsegnene nummerert, og desse kommenterast her med tilvising til nummerering/punktering i merknaden:

1. Berekningsmetoden for TU ikkje er hensiktsmessig på ei tomt av denne type formål og storleik. Ved bruk av TU - Tomteutnyttelse som berekningsmetode skal ein nytte tillate bruksareal i prosent av tomta sitt areal. $TU=0,3$ er vurdert som lite fornuftig berekningsmetode då ein samstundes har opna for ein ekstra etasje i tillegg til loft. Ein kan vise til tidlegare byggesak for eigedommen, der plansjef i Volda kommune karakteriserer dette misforholdet som ein «glipp» i føresegnene.
Ein har valt å nytte ein meir anvendeleg metode for å gi eit samanliknbart tal mot liknande eigedomar for utnyttingsgraden, % BYA ved denne opplysinga. Denne reknemetoden er mest nytta i dag. Ved bruk av % BYA tek ein også med parkeringsareal som bebygd areal, og ein har derfor vurdert dette til å gi ei betre og meir samanliknbar presentasjon av tomteutnyttinga.
2. Ein viser til byggegrenser i plankartet, som blir overskride i mindre grad. Overskridingane er vurdert til å medføre liten eller ingen ulempe for omgjevnadane og sett heller ikkje byggegrensa sin funksjon vesentleg til sides. Ein ser dessutan at byggegrensa er teikna som ein parallellforskyving av plangrensa og at eksisterande bygning mot sørvestre hjørne av eigedommen kom utanfor byggegrensa allereie ved reguleringstidpunktet. Ein har vurdert bygget si utforming i høve dette som forsvarleg, men at det vil krevje ein dispensasjon etter PBL.
Vedkomande avstand til nabo mot aust plasserast bygning med 4,0 m frå tomtegrensa. Materiell tryggleik i samband med avstand til andre byggverk er løyseleg ved eksempelvis brannteknisk klassifisering av bygningsdeler etc. for tiltakshavar si rekning. Dette blir å løyse i detaljprosjekteringa.
3. I merknaden visast til at gesimshøgde ikkje skal overstige 6,5 m. Då det i reguleringsføresegnene punkt 3.11 står at «*Der det er naturleg i forhold til terreng kan underetasje tilpassast under føresetnad av at huset ikkje er meir enn 2 etasjar over denne i tillegg til loft.*», har ein ikkje funne dette logisk.
Gesimshøgde på 6,5 m er ikkje praktisk mulig å foreine med eit bygg med 2 etasjar pluss loft, over underetasjen. Dette er (som nemt i vedtaket frå byggesaka i 1995/96) ein «glipp» i føresegnene, og ein lyt her legge reguleringsplanen sin intensjon for planområdet til grunn. Etter vår vurdering kan tiltaket sjåast i samsvar med planen sin intensjon. Teksten for planområdet BS1, i føresegnene sitt punkt 3.11 er tilsynelatande rein kopi av teksten som gjeld planområde B5 i punkt 3.2, noko som er lite tenleg for planområdet.
Det søkast mellom anna på dette grunnlag dispensasjon frå oppgitt maks gesimshøgde. Vedkomande gesimshøgde bereknast denne i samsvar med gjeldande regelverk til 8 m, jf. vedlagde snitt-teikningar.
4. Vedkomande teikningsunderlag i nabovarselet forstår vi det slik at merknaden går ut på at form på kringliggande hus i perspektivskissene ikkje er 100 % som i røynda. Omgjevnadane og bygningskroppane perspektivskissene er basert på datainformasjon motteke i .sosi-datafil frå Volda kommune, der huskroppane er automatisk generert ut frå takflater i sosi-datafila. Dette er og kun meint som ei orientering. Perspektivskissene skal ikkje nyttast som dokumentasjon for dei øvrige bygg. Når det gjeld det omsøkte tiltaket skal perspektivskissene samstemme med søknadsteikningane og situasjonsplan i tilstrekkelig grad.
Vedkomande storleiken på bygget viser ein til fleire bygg i nærområdet med lik eller større storleik som høgskulebygga, barneskulen, barnehagar, sjukehus, diverse institusjonar, andre fleirmannsbustadar og bustadblokker osb.
Vedkomande støy i høve fasadane kan ein ikkje sjå at dette kan auke samanlikna med dagens situasjon. Ein skal likevel prøve å imøtekome i detaljprosjekteringa, og ha fokus på å nytte dempende materiale på delar av bygget for å bryte lydrefleksjonar i tilstrekkelig grad.

Tilleggskommentarer i merknaden kommenterast punktvis;

- ∞ Vedkomande utsiktstap frå bebyggelsen nord for Kårstadvegen kan ein ikkje sjå at dette reduserar luft- og lyskvalitet i relevant grad. Det er stor avstand mellom bygga og bustadhusa ligg høgre oppe i terrenget, jf. snitt-teikningar.
Vedkomande bebyggelsen sør for tiltaket kan ein ikkje sjå at dei får redusert lyskvalitet grunna tap av kveldssol. Ein kan likevell sjå at balkongane kan omprosjekterast i forhold til slik dei var teikna på utsendt nabovarsel. For å imøtekomme merknad frå Jørgensen og Tvinnereim (punkt 6 og 5) der dei skriv at dei føler seg innbygde, kan ein trekke balkongane tilbake inn på takplanet over 1. etasje.
Vedkomande naboeigedomen mot aust ser ein at ein med fordel for dei kan trekke sørvendt fasade i 2. etasje tilbake slik at naboeigedomen får meir sollys enn om ein hadde utforma tiltaket som på teikningane i nabovarselet.
- ∞ I kommentaren visast til ei snart 20 år gamal byggesak frå 1995/1996 der ein nemner ein ekstra etasje i merknad frå naboar. Det var på det tidspunkt ikkje aktuelt med ein ekstra etasje. Ein legg til grunn at Volda har utvikla seg over denne tida og behov er endra.
- ∞ For dette punktet visast generelt til kommuneplanen. Det er vist til andre byggeprosjekt i kommunen, men ein kan ikkje sjå at desse prosjekta som også er i planleggingsfase, kan ha særleg relevans for behovet for bustadar rundt høgskulen og sjukehuset. Vidare visast til opplysningar innhenta frå aktørar i eigdomsmeklarbransjen, då både offentlege og ikkje-offentlege fråsegner. Dette går sameint på at det er ein generell mangel på bustader/leilegheiter i Volda.
- ∞ Trafikken til og frå eigedommen blir ikkje i vesentleg grad endra som følge av tiltaket. Per i dag er ikkje underetasje utleigd til fast leigetakar grunna aktuelle byggeplanar, men om ein samanliknar med tidlegare drift med for eksempel ISS som leigetakar i underetasjen blir trafikken truleg redusert etter at tiltaket er utført.
Vedkomande parkeringsdekning viser ein til vedlagte planteikningar.
- ∞ Ein viser til punkt 4, og at perspektivskissene skal bidra til å gi ei betre forståing av tiltaket, men at ein ikkje kan nytte perspektivteikningane til dokumentasjon for kringliggande bebyggelse. Teikningane av tiltaket i seg sjølv samstemmer med perspektivskissene til denne funksjonen.

Ein vonar på vegne av tiltakshavar at ovanforståande gir eit tilstrekkelig utgreiande svar på merknadane og bidreg til at ein ser dei positive verknadane av tiltaket, og at dette kan nyttast som grunnlag for den vidare handsaminga av søknaden.

Per Mulvik AS

 Richard Øyre
 Prosjektingeniør

-på vegne av Arnestad AS v/Arne Halkjelsvik



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar:	Elisabeth Busengdal	Arkivsak nr.:	2015/832
		Arkivkode:	35/ 2

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
17/16	Forvaltningsstyret	16.02.2016

SAKSFRAMLEGG- DISPENSASJON FRÅ KOMMUNEDELPLAN FRÅDELING HYTTE ALDALEN, GBR 35/2

Administrasjonen si tilråding:

- Med heimel i Plan og Bygningslova §19-2 gjev Forvaltningsstyret dispensasjon frå kommunedelplan Hjartåbygda/Aldalen for frådeling av festa hyttetomt 35/2/2 frå gbnr 35/2 på fylgjande vilkår:*
 - I samband med frådelinga skal tomta avgrensast mot vatnet slik at det vert sikra ei frisone mellom hyttetomta og vatnet som sikrar at ikkje strandsona vert stengt for fri ferdsel.*
 - Forvaltningsstyret minner elles om at tomta vil bli liggande innanfor ein registrert naturtype av svært viktig verdi; kalkskog Ullalandsfeltet. Ein bør unngå unødige fysiske inngrep og hogst for å sjå til at naturverdiane blir best tatt vare på.*
 - Avtale om vegrett til tomta og rett til parkering ved hovudvegen må vere tinglyst.*
 - Det vil ikkje vere høve til innlegging av vatn eller etablering av utslepp frå hytte på eigedomen, då tilhøva ikkje ligg til rette for det. Det vil heller ikkje vere høve til etablering av køyreveg fram til eigedomen.*
- Med heimel i jordlova § 12 vert det gitt løyve til frådelinga av hyttetomt på inntil 1,0 daa frå eigedomen gnr 35 bnr 2. Grunngevinga er at delinga vert vurdert å ikkje svekkje ressursane til eigedomen i særleg grad, og at det ikkje fører til driftsmessige ulemper for landbruket.*

Vedleggsliste:

Søknad
Innspeil ved høyring
Jordbrukshandsaming

Uprenta saksvedlegg:

Kommunedelplan for Hjartåbygda/Aldalen

Samandrag av saka:

Saka gjeld dispensasjon frå kommunedelplan for Hjartåbygda/Aldalen.

Reguleringsføre mål i det aktuelle området er LNF- sone A.

Søknaden gjeld deling av tomt, med eksisterande hytte på gbr 35/2.

Saka krev også handsaming etter jordlova § 12.

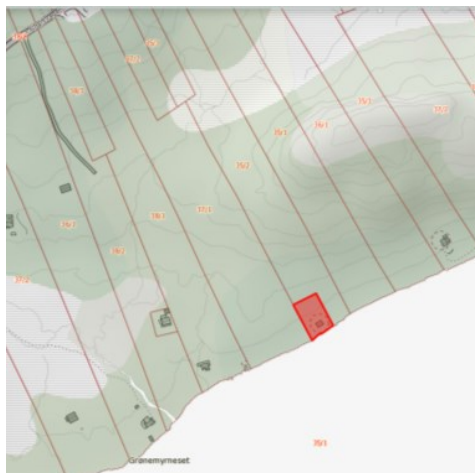
Deling vert tilrådd, med atterhald om sikring av strandsona mot vatnet for fri ferdsel, ved at tomtegrensa vert flytt bort frå vatnet.

Saksopplysningar:

Det er søkt om dispensasjon frå kommunedelplan for Hjartåbygda/Aldalen, om frådeling av hyttetomt på 1 daa på Gbr 35/2. Søknaden gjeld deling av tomt, med eksisterande hytte.

Hytta står no på eit punkt feste på hovudbruket med nemninga 35/2/2. Ein vil ved søknaden endre frå punkt feste til frådelt tomt med eige bruksnummer.

Det aktuelle område har planføre mål LNF- sone A i kommunedelplan for Hjartåbygda/Aldalen.



Skjermdump
Frå
Kilden
(NIBRO)
Med
plassering
av tomta



Skjermdu
mp av
ortofoto
med
markert
naturtype
registrering

Saka har vore ute på offentleg høyring, følgjande merknadar ligg føre:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal:

"Fylkesmannen har ut frå sine ansvarsområde følgjande merknader:

Søknaden gjeld frådeling av tomt rundt eksisterande hytte ved Ullalandsvatnet. Hytta står på punkt feste oppretta i 2006. Målt på kartet ligg hytta berre om lag 7 m frå vatnet. Slik sett må ein rekne med at strandsona her i stor grad er privatisert. Vi er likevel samd i kommunens vurdering at det er viktig å behalde ei frisione mellom hytta og vatnet, slik at fri ferdsel ikkje blir hindra. Ein bør derfor ikkje la tomtegrensa gå heilt ned til vatnet.

Vi minner elles om at tomta vil bli liggande innanfor ein registrert naturtype av svært viktig verdi; kalkskog Ullalandsfeltet. Dette betyr generelt at ein bør unngå fysiske inngrep og at naturverdiane blir best tatt vare på dersom ein unngår hogst og treslagsskifte. Det er viktig at eigar av fritidseigedomen blir gjort merksam på dette.
Konklusjon:

Fylkesmannen viser til merknadene over og ber om at tomtegrensa ikkje blir trekt heilt ned til vatnet, slik at ein unngår at fri ferdsel langs stranda blir hindra. ”

Søknaden krev også handsaming etter jordlova §12.

Eg viser til vedlagde saksutgreiing frå landbrukskontoret.

Her heiter det m.a.

”Søknaden gjeld frådeling av den eine festetomta til frådelt hyttetomt på I daa.

Punktfestet/hytta ligg i skogsteig som hovudbruket har på nordsida av

Ullalandsvatnet/Aldalsvatnet. Hytta ligg ned mot vatnet. Etter det vi veit så er det for tida ikkje sjølvstendig drift på 35/2.

Areala det vert søkt på er i kommuneplanen LNF-område.

Delar av den inntekna tomta inngår i eit område med naturtype-registreringa

”Ullalandsfeltet” hjå Miljødirektoratet. Naturtypen er kalkskog/ serpentinfuruskog av svært viktig verdi. Naturtypen gjer at ein og har markeringar for raudlisteartar (soppar) i området. Frådelinga er teikna inn på areal som er registrert som skogsmark av høg bonitet.

.....
Vurdering og konklusjon:

I dette tilfellet er omsøkte hyttetomt ikkje registrert som dyrka mark, og ein finn ikkje informasjon om at jorda er dyrkbar. Søknaden vert difor ikkje vurdert etter § 9 - omdisponering av dyrka og dyrkbar jord i jordlova.

.....
Driftsgrunnlaget i høve jordlova § 12 er eigedomen sine ressursar i form av areal og bygningar som blir nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk. Forbod mot deling i §12 skal hindre at eit bruk vert oppstykkja eller på annan måte får redusert ressursgrunnlaget. Det skal leggjast vekt på om deling vil medføre drifts- og/eller miljømessige ulemper i høve landbruk.

I denne saka søker ein om frådeling av ei hyttetomt på I daa. No er dette eit punktfeste der hytta er oppført og disponert av andre enn grunneigar.

Vurderinga skal sjå til at eigedomen etter ei deling har nok ressursar for ei framtidig drift, og ikkje vert vesentleg svekkja. Etter det ein kan sjå har arealet her liten jordbruksmessig verdi anna enn som utmarksbeite. Skogbruksmessig har arealet produksjonsevne. Eventuell gjerding må avtalast. Nokre gonger er ein samde om at ein ikkje kan gjerde inne hyttetomter, og i tilfelle gjerding er aktuelt fell plikta normalt på den som eig frådelt areal. Dette må avklarast med eigar og rettshavarane i området. Bruken av arealet må og skje etter dei reglane som er knytt til miljøregistreringa.

Etter ei samla vurdering av momenta som skal leggjast vekt på jf jordlova, finn vi at ei deling ikkje vil svekkje landbrukseigedomen vesentleg eller vere til hinder for landbruksdrift. Med heimel i jordlova tillet ein deling her.

Landbrukskontoret vil ut frå dette tilrå dispensasjon frå LNF-sona i kommuneplanen for frådeling av I daa hyttetomt for det som i dag er 35/2/2.”

Vurdering og konklusjon:

Etter som dette er ei allereie etablert festetomt med påståande bygg, finn ein å kunne tilrå dispensasjon frå kommunedelplan Hjartåbygda/ Aldalen, jf plan og bygningslova § 19-2 og jordbrukslova § 12. Kommunen ser positivt på sjølve frådelinga, då delinga er av tomt med allereie eksisterande hyttebygg. Frådelinga ser heller ikkje ut til å føre til driftsmessige ulemper for landbruket eller å svekkje ressursane til eigedomen. Saka er drøfta i kommunen sit planforum, kommunen ynskjer i sakshandsaminga å setje vilkår for dispensasjonen, då hyttebygget ligg tett innpå strandsona i det aktuelle området. Kommunen ynskjer å behalde ei frisone mellom hytta og vatnet, der det ikkje vil verte gitt løyve til å stenge strandsona for fri ferdsel.

Med heimel i jordlova § 12 vart det tilrådd å gje løyve til frådelling av hyttetomt på inntil 1,0 daa frå eigedomen gnr 35 bnr 2. Grunngevinga er at delinga vert vurdert å ikkje svekkje ressursane til eigedomen i særleg grad, og at delinga ikkje vil føre til driftsmessige ulemper for landbruket.

Tomta ligg nær til vatnet og det vil ikkje vere køyretilkomst til området.
Det må såleis etablerast parkeringsordning ved hovudvegen, og vegrett for gangveg.
Det ligg såleis ikkje til rette for innlegging av vatn i hytte på eigedomen, eller utslepp av nokon art.

Helse og miljøkonsekvensar:

Ingen særskilde endringar ved tiltaket, jf tilråding til vedtak.

Økonomiske konsekvensar:

Tiltaket har ikkje økonomiske konsekvensar for kommunen.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Ingen vesentlege.

Elisabeth Busengdal
Sakshandsamar, plan

Utskrift av endeleg vedtak:

Jarle Ervik Hjartåbygdvegen 176 6106 Volda
Nils Tore Meland, Sandhaugen 71, 1337 Sandvika
Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Møre og Romsdal Fylkeskommune.

Klageinstans:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Kopi:

Landbrukskontoret Ørsta Volda, Postadresse: Dalevegen 6 postmottak@orsta.kommune.no

Søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning


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

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

Søknaden sendast:

Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

Plass for kommunen sitt stempel

 VOLDA KOMMUNE	
Saksnr. 2015/832	Avd. UTV
Løpenr.	Sks TS
24 MAR 2015	
Arkivdel. BYGG	
Klassering P. 35/2	
Klassering S.	

Søknaden/rekvisisjonen gjeld følgjande eigedom:

Heimelshavar(ar) (med blokkbokstavar):

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Seksj.nr
35	2		

Underskrift:

Søknaden/rekvisisjonen gjeld:

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

Parsellen(ane) skal nyttast til:

Parsell nr:	Areal (ca areal)	Formål	Sjølvtendig brukseining	Tilleggsparsell	Tilleggsparsell til gnr/bnr.	
1	m ²		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gnr.	Bnr.
2	m ²		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gnr.	Bnr.
3	m ²		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gnr.	Bnr.
4	m ²		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gnr.	Bnr.
5	m ²		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gnr.	Bnr.
6	m ²		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gnr.	Bnr.

Arealdisponering

Kommunedelplan Reguleringsplan Bebyggelsesplan

Namn på plan:

Vis berekna grad av utnytting etter gjeldande regulering for ny parsell

Vis berekna grad av utnytting etter gjeldande regulering for restparsell

Avstandar

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

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

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

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1 og §§ TEK10 7-2 og 7-3)

Er tiltaket plassert i flomutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja, angi sikkerhetsklasse	<input type="checkbox"/> F1 Liten konsekvens og sannsynlighet mindre enn 1/20 år <input type="checkbox"/> F2 Middels konsekvens og sannsynlighet mindre enn 1/200 år <input type="checkbox"/> F3 Stor konsekvens og sannsynlighet mindre enn 1/1000 år
Er tiltaket plassert i skredutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja, angi sikkerhetsklasse	<input type="checkbox"/> F1 Liten konsekvens og sannsynlighet mindre enn 1/20 år <input type="checkbox"/> F2 Middels konsekvens og sannsynlighet mindre enn 1/200 år <input type="checkbox"/> F3 Stor konsekvens og sannsynlighet mindre enn 1/1000 år
Andre natur- og miljøtilhøve? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja, dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i egne vedlegg	

Tilkomst - jf. pbl § 27-4 og veglova §§ 40-43

Kva slags veg vil ny parsell ha tilkomst frå?

Riksveg Fylkesveg Kommunal veg Privat veg

Ny avkøyrsløse eller utvida bruk av eksisterande?

Ny avkøyrsløse frå offentlig veg (plan må vedleggast)

Utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse

Er løyve til avkøyrsløse gitt? Ja Nei

Dersom delinga betingar vegrett over privat grunn, må dokumentasjon vedrørende dette leggast ved.

Vassforsyning og avløp - jf. pbl §§ 27-1 og 27-2

Offentleg vassverk: Ja Nei

Offentleg avløpsanlegg: Ja Nei

Privat vassverk: Ja Nei

Privat avløpsanlegg: Ja Nei

For tilknytning til privat felles vassverk og avløpsanlegg må løyve til å vere tilknytt og til å kunne gjere naudsynt vedlikehald på anlegget, vedleggast.

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

Vedlegg

Vedl. nr.: Beskrivelse	Vedl. nr.: Beskrivelse
<input checked="" type="checkbox"/> Kart/situasjonsplan	Legg ved evt. tilleggsopplysningar som kan belyse saka.
<input checked="" type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel	
<input type="checkbox"/> Dispensasjonssøknad	
<input checked="" type="checkbox"/> Fråsegn, samtykkje, løyver	
<input type="checkbox"/> Andre vedlegg	

Underskrift av søkjar/rekvirent

Dato	Rekvirenten sitt namn (med blokkbokstavar)	Rekvirenten si underskrift
21/3-2015	NILSTØRE VÅLNES MELAND	
Adresse	Postnr/stad	
Solhangveien 71	1337 SANDVIKA	
E-postadresse	Telefon	
nilstore@ntmeland.no	924 45 483	

Gebyr for delesak, oppmålingsforretning og eventuell tinglysing skal betalast av

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

Dato	Betalar sitt namn med blokkbokstavar	Betalar si underskrift
21/3-2015	NILSTØRE V. MELAND	
Adresse	Postnr/stad	
Solhangveien 71	1337 Sandvika	



Volda kommune

postmottak@volda.kommune.no

<i>Saksnr</i>	<i>Løpenr.</i>	<i>Saksansvarleg</i>	<i>Arkiv</i>	<i>Dato</i>
2015/1282	10323/2015	SKAARA	1519/35/2	07.08.2015

1519 GNR/BNR 35/2 - SØKNAD OM DELING AV HYTTETOMT I ALDALEN - JARLE ERVIK - JORDLOVSHANDSAMING MED SAKSFRAMLEGG OG SAKSUTGREIING

Oversending av tekst for integrering i felles saksframlegg for politisk handsaming.

Saka gjeld: Handsaming etter jordlov

ePhorte saksnummer i Volda: 2015/832

Tilråding til vedtak:

Frådeling etter jordlova § 12, vedtak:

Det vert vist til søknad frå Jarle Ervik om deling av hyttetomt på 1,0 daa frå gnr 35 bnr 2 i Volda. Plasseringa er på utmarksareal i Aldalen.

Med heimel i jordlova § 12 vert det gitt løyve til frådelinga av hyttetomt på inntil 1,0 daa frå eigedomen gnr 35 bnr 2. Grunngevinga er at delinga vert vurdert å ikkje svekkje ressursane til eigedomen i særleg grad, og at det ikkje fører til driftsmessige ulemper for landbruket.

Saksvedlegg:

1. Søknad om deling frå Jarle Ervik m/vedlegg, dagsett 05.05.2015
2. Førebels svar frå Volda kommune, dagsett 28.05.2015

Samandrag av saka:

Det vert søkt om frådeling av hyttetomt på 1 daa frå gnr 35 bnr 2 i Volda.

Saksopplysningar:

Søknaden er dagsett 05.05.2015, og innstempla i Volda kommune 19.05.2015. Volda kommune har sendt ut førebels svar 28.05.2015, der det mellom anna vert meldt frå om at landbruksmynde vil gjennomføre handsaming etter jordlova.

Vedlagt søknaden ligg det brev frå Nils Tore Meland som er eigar av hytta, dagsett 01.05.2015. I brevet utdjupar Meland opplysningane i søknaden, då den opphaveleg var mangelfull. Desse manglane har ein no fått retta opp.

Hytta står no på eit punkt feste på hovudbruket med nemninga 35/2/2. Ein vil ved søknaden endre frå punkt feste til frådelt tomt med eige bruksnummer.

Jarle Ervik er eigar av gnr 35 bnr 2. Eigedomen er ut frå gardskartet totalt på 95 daa – fordelt på 10 teigar. Fordeling i daa på ulike markslag:

Full-dyrka jord	Overflate-dyrka jord	Innmarks-beite	Skog sær- høg bonitet	Skog høg bonitet	Skog middels bonitet	Skog låg bonitet	Uproduktiv skog	Myr	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Be-bygd	Ikkje klassifisert
11,7	3,3	10,1	0	21,4	27,9	0	12,3	5,1	2	0,4	0,8	0

Ut frå matrikkelen har eigedomen våningshus, 2 driftsbygningar for landbruk/husdyr, naust, hytte og sel. Det kan godt vere at denne lista ikkje er komplett. I tillegg er det 2 festetomter knytt til eigedomen.

Søknaden gjeld frådeling av den eine festetomta til frådelt hyttetomta på 1 daa.

Punktfestet/hytta ligg i skogsteig som hovudbruket har på nordsida av Ullalandsvatnet/Aldalsvatnet. Hytta ligg ned mot vatnet. Etter det vi veit så er det for tida ikkje sjølvstendig drift på 35/2.

Areala det vert søkt på er i kommuneplanen LNF-område.

Delar av den inntekna tomta inngår i eit område med naturtype-registreringa ”Ullalandsfeltet” hjå Miljødirektoratet.

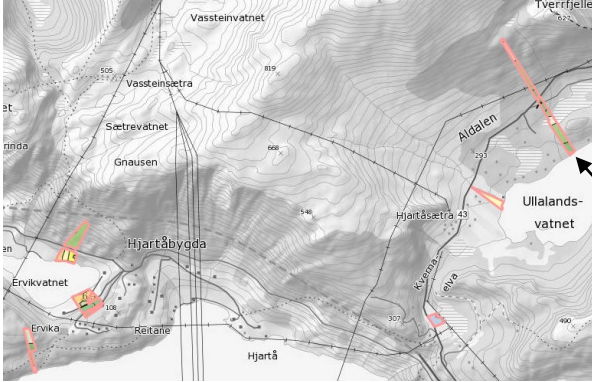
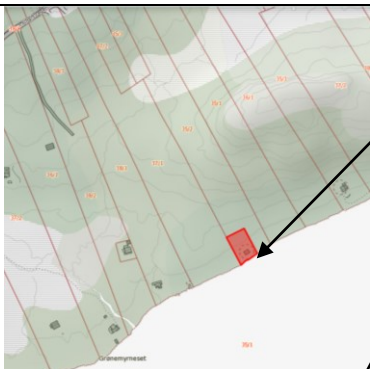

Naturtypen er kalkskog/serpentinfuruskog av svært viktig verdi.

Naturtypen gjer at ein og har markeringar for raudlisteartar (soppar) i området.

Frådelinga er teikna inn på areal som er registrert som skogsmark av høg bonitet.

Tomta er på 1 daa med måla 40 x 25 m.

Grensene er teikna inn slik: I sør vasskanten, i vest mot 37/1, i nord og aust mot hovudbruket. Areala i Aldalen inngår i utmarksbeita som Hjartåbygda beitelag SA disponerer til beite for sau.

	<p>Skjermdump frå gardkart (NIBIO) som syner teigane til 38/1.</p>
	<p>Skjermdump frå Kilden (NIBIO) der ein har prøvd å omtrentleg markere tomta.</p>
	<p>Skjermdump av ortofoto med markert naturtype-registreringa.</p>

Vurdering og konklusjon:

Med verknad frå 01.07.2013 er det gjort endringar i jordlova sin delingsparagraf, §12. Det er også gitt ut nytt rundskriv: *M-1/2013 Omdisponering og deling*.

§12 Deling i jordlova lyder no slik:

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter §9.

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.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja. (etc.)

I dette tilfellet er omsøkte hyttetomt ikkje registrert som dyrka mark, og ein finn ikkje informasjon om at jorda er dyrkbar. Søknaden vert difor ikkje vurdert etter § 9 Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord i jordlova.

Jordlova har til føremål å leggje tilhøva til rette for at areal på landbrukseigedomar, kan bli brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og for dei som har yrket sitt i landbruket. Arealressursane bør disponerast på ein slik måte som gjev ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på busetnad, arbeid og driftsmessige gode løysingar. Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå behovet til framtidige generasjonar.

Driftsgrunnlaget i høve jordlova § 12 er eigedomen sine ressursar i form av areal og bygningar som blir nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk. Forbod mot deling i §12 skal hindre at eit bruk vert oppstykkja eller på annan måte får redusert ressursgrunnlaget.

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

I denne saka søker ein om frådeling av ei hyttetomt på 1 daa. No er dette eit punkt feste der hytta er oppført og disponert av andre enn grunneigar.

Vurderinga skal sjå til at eigedomen etter ei deling har nok ressursar for ei framtidig drift, og ikkje vert vesentleg svekkja. Etter det ein kan sjå har arealet her liten jordbruksmessig verdi anna enn som utmarksbeite. Skogbruksmessig har arealet produksjonsevne. Eventuell gjerdning må avtalast. Nokre gonger er ein samde om at ein ikkje kan gjerde inne hyttetomter,

og i tilfelle gjerding er aktuelt fell plikta normalt på den som eig frådelt areal. Dette må avklarast med eigar og rettshavarane i området. Bruken av arealet må og skje etter dei reglane som er knytt til miljøregistreringa.

Etter ei samla vurdering av momenta som skal leggjast vekt på jmf jordlova, finn vi at ei deling ikkje vil svekkje landbrukseigedomen vesentleg eller vere til hinder for landbruksdrift. Med heimel i jordlova tillet ein deling her.

Landbrukskontoret vil ut frå dette tilrå dispensasjon frå LNF-sona i kommuneplanen for frådeling av 1 daa hyttetomt for det som i dag er 35/2/2.

Ørsta, 07.08.2015

Liv Bente Viddal
Seksjonsleiar

Børild Skåra
Sakshandsamar



Volda kommune
Stormyra 2
6100 VOLDA

VOLDA KOMMUNE	
Saksnr. 2015/832	Ve UTV
Løpnr.	ELIBUS
9 DES 2015	
Arkivdel	BY66
Klassering P:	35/2
Klassering S:	

Volda kommune.

Frådeling av hyttetomt gnr35 bnr2.

Fråsegn til søknad om dispensasjon frå kommuneplan og pbl §1-8.

Fylkesmannen har ut frå sine ansvarsområde følgjande merknader:

Søknaden gjeld frådeling av tomt rundt eksisterande hytte ved Ullalandsvatnet. Hytta står på punkt feste oppretta i 2006. Målt på kartet ligg hytta berre om lag 7 m frå vatnet. Slik sett må ein rekne med at strandsona her i stor grad er privatisert. Vi er likevel samd i kommunens vurdering at det er viktig å behalde ei frisione mellom hytta og vatnet, slik at fri ferdsel ikkje blir hindra. Ein bør derfor ikkje la tomtegrensa gå heilt ned til vatnet.

Vi minner elles om at tomta vil bli liggande innanfor ein registrert naturtype av svært viktig verdi; kalkskog Ullalandsfeltet. Dette betyr generelt at ein bør unngå fysiske inngrep og at naturverdiane blir best tatt vare på dersom ein unngår hogst og treslagsskifte. Det er viktig at eigar av fritidseigedomen blir gjort merksam på dette.

Konklusjon

Fylkesmannen viser til merknadene over og ber om at tomtegrensa ikkje blir trekt heilt ned til vatnet, slik at ein unngår at fri ferdsel langs stranda blir hindra.

Med helsing

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

Lars Kringstad
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi:

Møre og Romsdal fylkeskommune Fylkeshuset 6404 Molde

Nils Tore Meland
Solhaugveien 71
1337 SANDVIKA

Sandvika 1. mai. 2015

Volda kommune v/Torgeir Stensø
Stormyra 2
6100 VOLDA

VEDLEGG TIL SAKSNR 2015/832

Jeg viser til hyggelige telefonsamtaler med Torgeir Stensø vedrørende utfyllingen av søknad om deling til fritidsbosted på gnr 35 bnr 2 i Aldalen. Saken er registrert som saksnummer 2015/832. Følgende formaliteter var ikke i orden på den foreliggende søknaden:

- Jeg hadde selv signert søknadsskjemaet om fradeling. Grunneieren på gbr 35/2 er imidlertid den som skal stå som søker/revirent – og er derfor den som må signere på søknaden. Dette er nå bragt i orden og nytt søknadsskjema er vedlagt, signert av Jarle Ervik.
- Det var ikke lagt ved korrekte kart i lesbar målestokk som viser tomtas areal og avgrensning på tomta. Dette er nå bragt i orden. Hyttetomtens areal og antall kvadratmeter er, i samråd med grunneier, tegnet inn på vedlagte kart med målestokk 1:500. Grunneier har undertegnet kartet.
- Det var ikke lagt ved korrekt dokumentasjon for biloppstillingsplass og tilkomst til hytta. Dette er nå bragt i orden. Biloppstillingsplass og tilkomst til hytta er i samråd med grunneieren tegnet inn på vedlagte kartblad med målestokk 1:2000. Kartbladet er signert av grunneier. I tillegg er det vedlagt et notat hvor parkering og tilkomst er beskrevet og signert av både grunneier og meg som hytteeier.

Jeg takker for god veiledning og håper at disse dokumentene nå bidrar til at søknaden blir korrekt.

Vennlig hilsen



Nils Tore Meland

Vedlegg:

Søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning.

Kartvedlegg "Saksnr 2015/832 – inntegn. hyttetomt"

Notat Jarle Ervik 15. Mai 2015 "Avtale om biloppstilling og tilkomst til hyttetomt gnr 35 bnr 2 i Aldalen"

Kartvedlegg "Saksnr 2015/832 – plan for tilkomst"



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar:	Jørgen Vestgarden	Arkivsak nr.:	2008/1701
		Arkivkode:	45/5

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
18/16	Forvaltningsstyret	16.02.2016

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ § 29-2, GBR 45/5

Administrasjonen si tilråding:

- 1. Forvaltningsstyret finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl § 19-2 ikkje er oppfylt. Søknad om dispensasjon frå pbl § 29-2 og endringssøknad vert derfor ikkje imøtekome.*
- 2. Med heimel i forvaltningslova § 42 vert vedtaket gitt utsettande verknad til klagefristen er ute.*
- 3. Når endeleg vedtak om avslag evt ligg føre, vil det vert sendt ut pålegg om endring.*

Vedleggsliste:

Vedtak i sak PS 3/16 i Forvaltningsstyret, den 14.01.2016.
Alternativt forslag til vedtak

Uprenta saksvedlegg:

Resterande dokument i saka.

Saksopplysningar:

Forvaltningsstyret gjorde vedtak om at administrasjonen skulle lage til eit alternativ forslag til vedtak ut frå drøfingane på møte den 14.01.2016. Forslaget er no lagt ved og kan verte fremma av nokon av medlemmane i Forvaltningsstyret. Vi held fast på vårt førre forslag til vedtak.

Vurdering og konklusjon:

Sjå tidlegare saksframlegg.

Helse og miljøkonsekvensar:

Sjå tidlegare saksframlegg.

Økonomiske konsekvensar:

Sjå tidlegare saksframlegg.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Sjå tidlegare saksframlegg.

Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

Kjell Arne Aurstad

K.A. Aurstad AS

Per Mulvik AS

Adv. Johs A. Aspehaug

Adv. Bjørn Kristian Hove

Kirsten Engeset

Møyfrid Wollmann

Frida Åmbakk

Klageinstans:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Med heimel i plan- og bygningslova (PBL) § 19-2 gir Forvaltningsstyret dispensasjon frå PBL §29-2, og godkjenner søknad om endring av løyve på gbr 45/5.

Grunngjeving:

Forvaltningsstyret vurderer det slik at omsyna bak PBL § 29-2 ikkje vert vesentleg tilsidesett ved å gi dispensasjon. Nausta i området er ikkje samla i ei naustklynge, men det er lang avstand mellom dei. Form-messig innverkar dei difor ikkje på kvarandre. Det er ingen ulemper ved tiltaket, korkje for grannar eller miljø. Fordelane er difor vurdert som klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon.

Forvaltningsstyret finn såleis at naustet med loft etter teikningar datert 20.02.2009 er godt nok estetisk utforma til at det kan gjevast dispensasjon som omsøkt frå PBL § 29-2.



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Heidi Istad

Arkivsak nr.: 2010/1257

Arkivkode: 101/1 og 5, 143

Utvalsaksnr

Utval

Møtedato

19/16

Forvaltningsstyret

16.02.2016

HANDSAMING AV SØKNAD OM DISPENSASJON GBR 101/1 OG 5 OPPFØRING AV NAUST

Administrasjonen si tilråding:

1. Forvaltningsstyret viser til søknad datert 12.06.2010 med revidert situasjonsplan datert 06.01.2014 og gir med heimel i plan- og bygningslova 19-2 dispensasjon frå kommunedelplan for kystsona og pbl. §1-8 for det omsøkte tiltaket.
2. Forvaltningsstyret føreset at omsøkte tiltak må utførast med vekt på skånsomt opparbeiding i forhold til miljø og naturmangfold og med god estetisk utforming.

Vedleggsliste:

Søknad med vedlegg

Høyringsuttale- merknadar

Merknad til høyringsuttale frå søkjar

Uprenta saksvedlegg:

Kommunedelplan for Kystsona.

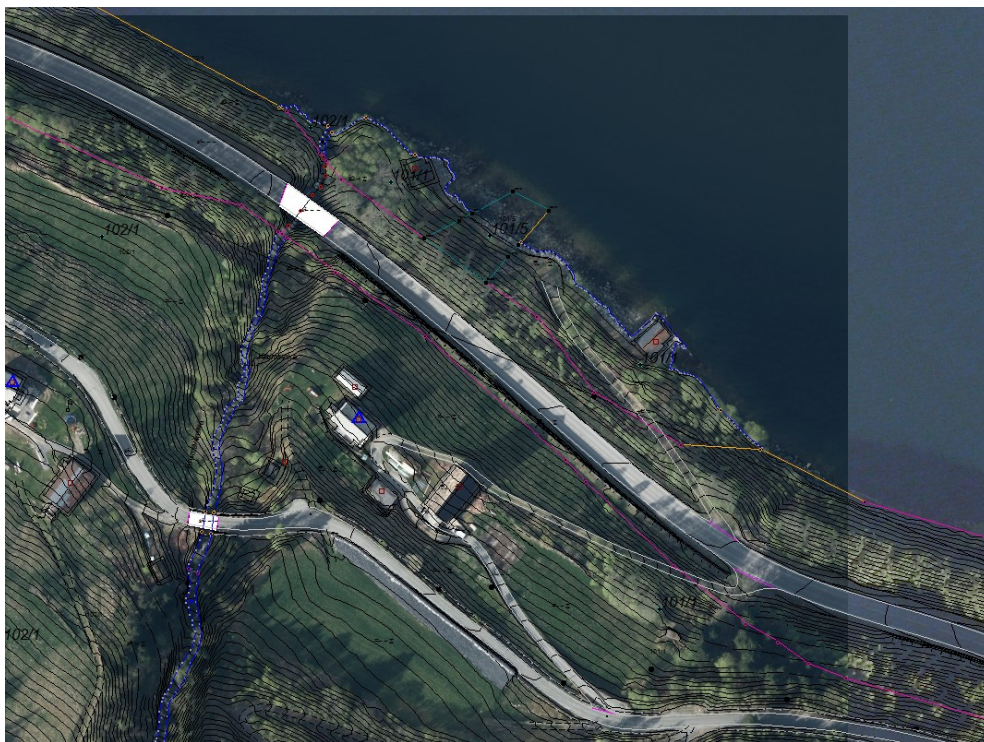
Samandrag av saka:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå kystzoneplanen og PBL § 1-8 for bygging av naust/sjøbu, molo/kai og flytebrygge på eigeidomen gbnr.: 101/1 og 101/5. Ein rår til at det vert gjeve dispensasjon som omsøkt.

Saksopplysningar:

Kommunen mottok den 12.06.2010 søknad om dispensasjon frå plan og PBL § 1-8 for bygging av naust/sjøbu, molo/kai og flytebrygge på eigedomen gbnr.: 101/1 og 101/5. I brev frå Per Mulvik AS datert 06.01.2014 er det lagt ved situasjonsplan som viser ei endra utbygging i samsvar med merknader.

Tiltaket ligg innafor 100-metersbelte langs sjø og i LNF- sone A i Kommunedelplan for kystsona, godkjent 30.01.2003.



Tiltaket ligg om lag 1,7 km søraust for Folkestad ferjekai. Det er søkt om oppmuring av fundament (sjøfylling) for oppføring av sjøbud. Vidare er det planlagt molo/sjøfylling for bølgevern frå nordvest. Inne i hamna skal det leggest ut flytebrygger og leggest til rette for eit aktivt båtliv. Det er også tenkt etablert ein sjøsetting-/ køyrerampe for småbåt-tilhengarar sydaust for sjøbuda.

Det er ikkje motteke merknadar til planane i samband med nabovarseling.

Søknad om dispensasjon vart sendt ut på høyring til regionale og statlege høyringspartar i brev datert 18.08.2010 med høyringsfrist sett til 29.09.2010. Det er motteke uttale frå NVE, Fylkesmannen, Folkestad grendautval og Statens vegvesen.

Uttale frå NVE, datert 27.09.2010:

Tiltaket er planlagt plassert i område som er potensielt skredutsatt, jf. aktsemdkart for steinsprang og snøskred på www.skrednett.no. Før det vert gjeve løyve til tiltaket må det dokumenterast at området er tilstrekkeleg trygt i høve krava i byggtknisk forskrift (TEK 10). Det bør gjerast ei nærare vurdering av skredfaren. Til dette arbeidet må det nyttast tilstrekkeleg fagleg kompetanse. Dersom det er trong for sikringstiltak eller restriksjonar på arealbruk for å oppnå tilstrekkeleg tryggleik må dette sikrast før eller samstundes med utbygginga.

Uttale frå Fylkesmannen, datert 04.10.2010:

Dei omsøkte tiltaka med molo, naust og båtopptrekksplass er lokalisert til eit område vi vanskeleg kan sjå har store ålmenne interesser. Det er ei relativt smal stripe mellom E-39 og det aktuelle området, og det er gjort inngrep der frå før.

Det negative med prosjektet er at det vil bli relativt store inngrep utan at ein får plass til meir enn 2 store båtar. Dette er feil måte å bruke strandsona på. Skal ein først ta i bruk strandsonereale, bør ein legge opp til å samle inngrepa og legg til rette for at fleire kan få ein skjerma båtplass. Vi meiner også at naustet er for stort og dominerande og at Volda kommune ut frå dette bør sette vilkår om å redusere storleiken på naustet.

Uttale frå Statens vegvesen, datert 17.11.2010:

Statens vegvesen er skeptiske til at aktiviteten ved strandsona og dermed også i avkjørselen vil auke pga. utbygging. E39 er en viktig veg der Statens vegvesen etter rammeplanen for avkjørsler har en svært streng haldning i forhold til å etablere nye avkjørsler eller utvide aktiviteten i eksisterande avkjørsler. All auke i avkjørslesmengda og avkjørslesaktivitet generelt sett gir nedsett trafikktryggleik.

Søknaden gjeld berre for ytterlegare eitt naust med tilhørande utomhusanlegg. Vi kan derfor akseptere at eksisterande avkjørsel vert nytta vidare som tilkomst til området ved sjøen i samsvar med søknaden. Denne avkjørsla er godkjent i 1980 som tilkomst til gnr. 101, bnr. 5 for bruk av felles nausttomt.

Dersom det blir gitt dispensasjon frå plan, må det søkjast om løyve til utvida bruk av avkjørsel. I det høve vil Statens vegvesen stille krav om utbetring av avkjørsla. Det må også søkast om dispensasjon frå byggegrensa langs vegen for å kunne utføre planlagde tiltak ved sjøen. Arealet mellom vegskråninga og sjøen er smalt. Vi vil derfor i ein ev. behandling av en byggegrensedispensasjon stille krav om at det må etablerast tilstrekkelig snuareal for ein bil med tilhengar. I det høve må det utarbeidast eit kart i riktig målestokk som viser at dette er mogleg.

Uttale frå Folkestad grendautval, datert 14.10.2010:

"Folkestad Grendautval vil på det sterkaste tilrå at søknaden om dispensasjon frå Plan- og bygningslova blir innvilga slik det er søkt om.

Vi ser det som særst positivt at eit slikt anlegg kan bli realisert. I dette området, der det er to eksisterande naust, har det vore drive sjøbruk, fiske og friluftsliv i generasjonar, dette nye anlegget vil vidareføre og fornye desse kystkultur-tradisjonane.

Vi har ellers ingen merknader til korkje søknaden eller korleis anlegget er vist tenkt utforma. Vi vonar gjennomføring av dette prosjektet, kan gi inspirasjon til andre tilsvarande prosjekt i denne delen av Voldsfjorden."

Vurdering og konklusjon:

Det er søkt om dispensasjon frå kommuneplanen og pbl. §1-8 om byggjeforbod i strandsona. I følgje pbl. §19-2 er det ikkje høve til å gi dispensasjon dersom omsynet bak bestemmelsen ein søker om dispensasjon frå, eller omsyn i loven sine formålsbestemmelsar vert vesentleg sett til side.

I kystsonenplanen frå 2003 er området sett av til LNF-område. Området for tiltaket er bratt og smalt har ingen verdi for landbruket. Fjæra er pr. i dag nytta til naust, men her er ikkje noko utprega tradisjonelt naustmiljø. Området har ikkje nokon særleg verdi som naturområde og det er heller ikkje registrert friluftssinteresser. Strandsona i området er ut frå dei topografiske tilhøva generelt lite tilgjengeleg for ålmenta. På denne bakgrunnen kan ein vanskeleg sjå at omsynet bak bestemmelsane det vert søkt dispensasjon frå, eller omsyn i loven sine formålsbestemmelsar vert vesentleg sett til side.

Tiltakshavar ynskjer å utvikle delar av eigedomen/ strandlinja på ein måte som fremjar eit aktivt friluftsliv og båtliv. Tiltaka det er søkt om gjer det enklare med sjø og båtliv frå eigedomane med gbnr.: 101/1 og 101/5. Voldsfjorden er ofte er utsett for tung sjø og høge bølger, og det vanskeleg å ha småbåtar liggande i utfar med landtau i dette området. Ved etablering av molo og kai/ flytebrygger, vil ein skape ein betre situasjon for utlegging og bruk av småbåtar. Dette vil fremje ein aktiv bruk av strandsona og gjere den lettare tilgjengeleg også for andre. Strandsona i området har liten verdi som friluftsområde og det er ikkje noko verdifullt naustmiljø som det må takast omsyn til. Tiltaka vil derimot gjere strandsona meir tilgjengeleg og gjer det klart enklare med sjø og båtliv frå eigedomane med gbnr.: 101/1 og 101/5.

Det er innhenta skredvurdering frå Geovest-Haugland datert 29.11.2011, der ein etter synfaring og vurdering tolker skredfaren i området til å vere godt innafor krava i byggeteknisk forskrift.

Vidare har Statens vegvesen akseptert utvida bruk av avkøyrsla for det omsøkte tiltaket. i brev datert 22.06.2011. Løyve vart gitt med grunnlag i vedlagte situasjonsplan. Utbyggingsplanane vart i samband med denne søknaden revidert for å legge til rette for snuareal for bil med tilhengar.

Fylkesmannen meiner det er negativt at det relativt store inngrepet ikkje gir plass til meir enn 2 store båtar og meiner dette er feil måte å nytte strandsona på. Han meiner ein bør legge til rette for å samle inngrepa i strandsona og legge til rette for at fleire kan få ein skjermat båtplass. Elles meiner han at det bør settast vilkår om å redusere storleiken på naustet.

I utgangspunktet kan ein vere samd med Fylkesmannen i at det er negativt med eit så stort inngrep når det berre skal gi plass for 2 båtar. Fleire brukarar av eit slikt tilbod krev utvida avkøyrsløyve frå Statens vegvesen. Slikt utvida avkøyrsløyve er avhengig av at eksisterande avkøyrsla vert oppgradert. Det bratte terrenget gjer det vanskeleg med oppgradering av avkøyrsla. Ein ynskjer difor å kunne nytte seg av eksisterande avkøyrsla utan utvida bruk. Dette er elles akseptert av Statens vegvesen via dispensasjon datert 17.11.2010.

Det er søkt om å få sette opp eit naust på i underkant av 60 m². Fylkesmannen er negativ til dette og meiner storleiken på naustet bør reduserast. Det omsøkte naustet har om lag same grunnflate som dei to andre nausta i Krumsvika og vil innordne seg fint saman med desse. Naustet skal nyttast til oppbevaring av 2 småbåtar, vil ikkje ha store vindauge og er heller ikkje planlagt med loft som kan innreist til bustadfunksjon.

Ut frå vurderinga over finn ein at dei omsøkte tiltaka klart vil ha større fordelar enn ulemper. Sjølv om tiltaka medfører store inngrep har ikkje området særlege allmenne interesser. Ved å gi dispensasjon vil ein kunne sikre utvikling av eit meir attraktivt naustmiljø som sikrar ein vidareføring av tradisjonane for sjøbruk, fiske og friluftsliv for dei som er knytt til strandsona på gbnr.: 101/1 og 101/5. Ein bør heller ikkje undervurdere verdien av dette i forhold til vidare busetting i området og dei omsøkte tiltaka vil vere positive for bygda.

Strandsona i området er nokså typisk for strandsona langs Voldafjorden. Det er ikkje registreringar i naturbasen eller artskart om verdifulle naturtypar eller artar i området som kan verte påverka av tiltaket. Sjølv om det ikkje er gjennomført konkrete undersøkingar av naturmangfaldet i området er det lite sannsynleg med alvorleg negative konsekvensar for naturmangfaldet. For å redusere dei negative følgjene av eit såpass stort inngrep i strandsona, bør det uansett settast krav om at omsøkte tiltak må utførast med vekt på skånsamt opparbeiding i forhold til miljø og naturmangfald og god estetisk utforming.

Ut frå ei samla vurdering vil eg tilrå at forvaltningsstyret gir dispensasjon for omsøkte tiltak på gbnr.: 101/1 og 101/5.

Helse og miljøkonsekvensar:

Er vurdert i saka.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Det er lagt fram skredvurdering som konkluderer med at skredfaren i området er godt innanfor krava i byggteknisk forskrift.

Naturmangfaldlova:

{Alle tiltak som kan få følgjer for naturen skal verte vurdert etter krava i [naturmangfaldlova](#)}
Er vurdert i saka.

Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

Per Mulvik AS
Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Statens vegvesen, Region midt
Norges Vassdrags- og energidirektorat
Folkestad Grendautval

Klageinstans:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

BYGGBLANKETT 5174
Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

- Enkle tiltak
 Ett-trinns søknadsbehandling
 Rammertilatelse

 Vedtaksdato
(fyller ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

 Arkivdel: **BYGG**
 Klassering P: **101/1 og 5**

Til kommune:

(Søknad med vedlegg fyller ut og leveres i 1 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)

Volda

Stormyra 2

6100 VOLDA

Bærer tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?

 Ja Nei

Hvis ja, skal søknad (byggblankett 5177 med vedlegg) sendes til Arbeidstilsynet.

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

 Foreligger sentral godkjenning? Ja Nei

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	101	1 og 5				
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Naust Folkestad				6120	FOLKESTAD

**Planlagt bruk/
formål**
 Bolig Garasje Annet:

 Beskriv
Naust/ kai /flytebygg

 Bygn. typekode (jf. s. 2)
183

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Frittliggende *)	<input type="checkbox"/> Parkeringsplass *)	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *)
		<input checked="" type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg	<input type="checkbox"/> Vesentlige terrenginngrep
	Endring av bygg	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Fasade	<input type="checkbox"/> Reparasjon
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring *)	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift	
	Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg *)	<input type="checkbox"/> Deler av bygg *)	<input type="checkbox"/> Anlegg
	Bygn.tekniske inst. **)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg *)	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon
	Endring av boligenh.	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning	
Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.		
Eiendomsdeling ***)	<input type="checkbox"/> Deling *)	<input type="checkbox"/> Bortfeste	<input type="checkbox"/> Sammenføyning	

*) Byggblankett 5175 fyller 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 delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (byggblankett 5175)	A	1 -	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknader	B	1 -	<input type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 -	<input type="checkbox"/>
Kart, situasjonsplan - bygning/eiendom	D	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i GAB (Matrikkelen)	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelser/samtykke fra andre offentlige myndigheter	I	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	1 -	<input type="checkbox"/>

Ansvar og kontroll

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

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak Per Mulvik AS	Organisasjonsnr. 941 987 516
Adresse Pb. 86	
Postnr. Poststed 6101 VOLDA	Postnr. Poststed 6120 FOLKESTAD
Kontaktperson Idar Hagen	Telefon Mobiltelefon 700 74 993 915 898 79
E-postadresse idar@mulvik.no	Telefaks
Dato 10.06.2010	Underskrift <i>Idar Hagen</i>
Gjentas med blokkbokstaver Idar Hagen	Navn Ola Krumsvik /Atle Krumsvik
	Adresse
	Eventuelt organisasjonsnr.
	E-postadresse olk@statoil.com
	Telefon(dagtid)
	Dato 12.06.2010
	Underskrift <i>Ola Krumsvik</i>
	Gjentas med blokkbokstaver Ola Krumsvik / ATLE KRUMSVIK

Bygningstyppekoder

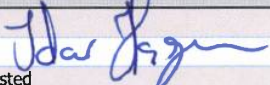
BOLIG		
Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.		
Enebolig 111 Enebolig 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet 113 Våningshus Tomannsbolig 121 Tomannsbolig, vertikaldelt 122 Tomannsbolig, horisontaldelt 123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt Rekkehus, kjedehus, andre småhus 131 Rekkehus 133 Kjede/atriumhus 135 Terrassehus 136 Andre småhus med 3–4 boliger	Stor boligbygning 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg. 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg. 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer Bygning for bofellesskap 151 Bo- og servicesenter 152 Studenthjem/studentboliger 159 Annen bygning for bofellesskap *	Fritidsbygning 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning 162 Heiårsbolig som benyttes som fritidsbygning 163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning Koie, seterhus og lignende 171 Seterhus, sel, rorbu og liknende 172 Skogs- og utmarkskoie, gamle Garasje og uthus til bolig 181 Garasje, uthus, anneks til bolig 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig 183 Naust, båthus, sjøbu Annen boligbygning 193 Boligbrakker 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)
Annet		
Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.		
INDUSTRI OG LAGER Industribygning 211 Fabrikbygning 212 Verkstedsbygning 214 Bygning for rensanlegg 216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon 219 Annen industribygning * Energiforsyningsbygning 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA) 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA) 229 Annen energiforsyning * Lagerbygning 231 Lagerhall 232 Kjøle- og fryselager 233 Silobygning 239 Annen lagerbygning * Fiskeri- og landbruksbygning 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo 243 Veksthus 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett 245 Naust/redskapshus for fiske 248 Annen fiskeri- og fangstbygning 249 Annen landbruksbygning *	Garasje- og hangarbygning 431 Parkeringshus 439 Annen garasje-/hangarbygning * Veg- og trafikktilsynsbygning 441 Trafikktilsynsbygning 449 Annen veg- og biltilsynsbygning * HOTELL OG RESTAURANT Hotellbygning 511 Hotellbygning 512 Motellbygning 519 Annen hotellbygning * Bygning for overnatting 521 Hospits, pensjonat 522 Vandrer-, feriehus 523 Appartement 524 Camping-/utleiehytte 529 Annen bygning for overnatting * Restaurantbygning 531 Restaurantbygning, kafébygning 532 Sentralkjøkken, kantinebygning 533 Gatekjøkken, kioskbygning 539 Annen restaurantbygning *	Idrettsbygning 651 Idrettshall 652 Ishall 653 Svømmehall 654 Tribune og idrettsgarderobe 655 Helsestudio 659 Annen idrettsbygning * Kulturhus 661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning 662 Samfunnshus, grendehus 663 Diskotek 669 Annen kulturhus * Bygning for religiøse aktiviteter 671 Kirke, kapell 672 Bedehus, menighetshus 673 Krematorium/gravkapell/bårehus 674 Synagoge, moske 675 Kloster 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter * HELSE Sykehus 719 Sykehus * Sykehjem 721 Sykehjem 722 Bo- og behandlingssenter 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad 729 Annen sykehjem * Primærhelsebygning 731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon 739 Annen primærhelsebygning *
KONTOR OG FORRETNING Kontorbygning 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus 312 Bankbygning, posthus 313 Mediabygning 319 Annen kontorbygning * Forretningsbygning 321 Kjøpesenter, varehus 322 Butikk/forretningsbygning 323 Bensinstasjon 329 Annen forretningsbygning * 330 Messe- og kongressbygning	KULTUR OG UNDERVISNING Skolebygning 611 Lekepark 612 Barnehage 613 Barneskole 614 Ungdomsskole 615 Kombinert barne- og ungdomsskole 616 Videregående skole 619 Annen skolebygning * Universitets-, høgskole og forskning 621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv. 623 Laboratoriebygning 629 Annen universitets-, høgskole og forskningsbygning	FENGSEL, BEREDSKAP O.A. Fengselsbygning 819 Fengselsbygning * Beredskapsbygning 821 Politistasjon 822 Brannstasjon, ambulansestasjon 823 Fyrstasjon, losstasjon 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk 825 Tilfluktsrom/bunker 829 Annen beredskapsbygning * 830 Monument 840 Offentlig toalett
SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON Ekspedisjonsbygning, terminal 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn 412 Jernbane- og T-banestasjon 415 Godsterminal 416 Postterminal 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning * Telekommunikasjonsbygning 429 Telekommunikasjonsbygning *	Museums- og biblioteksbygning 641 Museum, kunstgalleri 642 Bibliotek/mediatek 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning) 649 Annen museum-/biblioteksbygning * *) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger	

BYGGBLANKETT 5175
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

 Vedlegg nr. Kommunens saksnr.
 A- 1
Vedlegg til 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Signering - ansvarlig søker 	
	101	1 og 5			Postnr.	Poststed
	Adresse				6120	FOLKESTAD
	Naust Folkestad					
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -			
			X-koordinat:		Y-koordinat:	

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, vedlegg referat	Vedlegg nr. E- <input type="text"/>
-------------------	-------------------------------	-----------------------------	---	----------------------------	-------------------------------------

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

Pbl §§ 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)	Vedlegg nr. B- <input type="text"/>
	<input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningslov <input type="checkbox"/> Forskrifter til pbl <input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter til pbl <input type="checkbox"/> Arealplaner	

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.	Vedlegg nr. E- <input type="text"/>
--------------------------	--	-------------------------------------

Arealdisponering

Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan					
	<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan					
	Navn på plan	<input type="text"/>				
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv	<input type="text"/>				
	LNF-område sone A	<input type="text"/>				
	a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	Velg kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*				
		% BYA	BYA	% BRA / % TU	BRA	U-grad
		%	m ²	%	m ²	
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneiendom**	563 m ²		m ²		m ²
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	- m ²		- m ²		
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m ²
	e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	= 563 m ²		= 0 m ²		= 0 m ²
Grad av utnyttning	Arealbenevnelser					
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	m ² BYA	m ² BYA	m ² BRA	m ² BRA	m ² BTA
		0 m ²	m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
	g. Areal eksisterende bebyggelse	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	h. Areal ny bebyggelse	+ 102 m ²	+ 58,5 m ²	+ m ²	+ 53,9 m ²	+ m ²
	i. Parkeringsareal	+ 18 m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²
	j. Sum areal	= 120 m ²	= 58,5 m ²	= 0 m ²	= 53,9 m ²	= 0 m ²
	Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og j.)***	21,31 %	0 m ²	%	0 m ²	
	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D- <input type="text"/>
	** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D- <input type="text"/>
	*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg					Vedlegg nr. D- <input type="text"/>
Byggehøyde/ Avstander	<input checked="" type="checkbox"/> Byggehøyden ligger innenfor ev. bestemmelser gitt i gjeldende plan / subsidiært i pbl § 70, nr. 1					
	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning		
		65 m	39 m	27 m		
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand	<input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand	<input checked="" type="checkbox"/> Nei			
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere					Vedlegg nr. I- <input type="text"/>

Bygningsopplysninger

Oppgi alltid:	m ² BYA	m ² BRA			Antall bruksenheter		Antall etasjer <input type="text" value="1"/> (Etter at tiltaket er gjennomført)
		Bolig *	Annet **	I alt	Bolig	Annet	
Eksisterende bebyggelse	60		60	60			
Ny bebyggelse	102		102	102	1		
Sum	162		162	162	1		

Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

* Garasje regnes som areal når den er en del av boligbygningen.

** Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal areal alltid fylles ut.

Næringsgruppekode
Y

Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skalkodes etter den næringen som opptar størst del av arealet.
Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.

Næringsgrupper - gyldige koder

A Jordbruk og skogbruk	J Finansiell tjenesteyting og forsikring
B Fiske	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
C Bergverksdrift og utvinning	L Offentlig forvaltning
D Industri	M Undervisning
E Kraft og vannforsyning	N Helse- og sosialtjenester
F Bygge- og anleggsvirksomhet	O Andre sosiale og personlige tjenester
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat	Q Internasjonale organ og organisasjoner
H Hotell- og restaurantvirksomhet	X Boliger
I Transport og kommunikasjon	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.

Grunnforhold, rasfare, miljøforhold og forurenset grunn

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E-
Rasfare, flom mv. pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E-
Miljøforhold pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E-
Forurenset grunn Forurensningsforskr. Kap. 2	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E-

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringsstillatelse gitt? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Kommunal veg	Er avkjøringsstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	<input type="checkbox"/> Offentlig vannverk	<input type="checkbox"/> Privat vannverk	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann <input checked="" type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann
	Beskriv Ikkje relevant		
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		

Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	<input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg		
	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		

Overvann	Takvann/overvann føres til:	<input type="checkbox"/> Avløpssystem	<input type="checkbox"/> Terreng
-----------------	-----------------------------	---------------------------------------	----------------------------------

Løfteinnretninger

Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK?	Planlegges det installert slik innretning?:	Hvis ja, sett X
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Heis
		<input type="checkbox"/> Trappeheis eller løfteplattform
		<input type="checkbox"/> Rulletrapp eller rullende fortau

VOLDA 10.06.2010
Tlf.Idar 70 07 49 93
Tlf.sentral 70 07 49 90
Mobil 91 58 98 79
E-post idar@mulvik.no
Org.nr. 941 987 516 MVA

Volda kommune
Planutvalet
Rådhuset
6100 Volda

Dykkar ref.: Per Heltne

Vår ref.: Idar Hagen

**SJØBUD/ NAUST / KAI m.m. PÅ FOLKESTAD
SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ BYGGING I 100-METERS BELTET LANGS SJØ OG VASSDRAG.
TH: Atle og Ola Krumsvik, 6120 Folkestad
Gnr: 101, bnr. 1 og 5**

På vegne av vår oppdragsgjevar Ola Krumsvik på Folkestad, ynskjer vi å fremje søknad om løyve til tiltak for oppføring av sjøbud og etablering av kai/ molo/flytebrygger.

Tiltakshavar:

Då tiltaket strekkjer seg over 2 bruksnummer , får vi i denne saka eit samarbeid mellom 2 tiltakshavarar. Dette gjeld:

Gnr. 101, bnr. 1: Atle Krumsvik, 6120 Folkestad

Gnr. 101, bnr. 5: Ola Krumsvik , Måseskjærveien 6, 5035 Bergen

Begge partar signerer søknad.

Planstatus:

Volda kommune opplyser at tiltaket ligg i LNF-område sone A (strengaste restriksjonar mot utbygging).

Tiltaket vil også ligge i konflikt med Plan- og bygningslova (PBL) §1-8. Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. Forbodet gjeld i 100-meters beltet langs sjøen, og det er frå statleg hald lagt ned eit generelt forbod mot bygging i slike områder. Slike saker kan handsamast på ulike måtar, enten gjennom dispensasjon eller via utarbeiding av reguleringsplan for det konkrete tiltaket.

Søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak/ bygging langs sjø og vassdrag:

I ein lovkommentar til lovteksten står det slik :

Sitat: "...Det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre almenne interesser ved spørsmål om utbygging strandsonen langs sjøen og andre viktige vassdrag...." sitat slutt.

Vi vil gjerne få knyte nokre kommentarar til lovteksten som er referert ovanfor:

Ein kan merke seg at begrepet friluftsliv er nytta som ein viktig faktor som skal vurderast ved utbyggingar i strandsona. Tiltakshavar ynskjer å utvikle delar av eignedomen/ strandlinja på ein måte som fremjar eit aktivt friluftsliv og båtliv, og dette må etter vårt syn vere eit positivt bidrag til aktivitet i strandsona. Då Voldsfjorden ofte er utsett for tung sjø og høge bølger, er det vanskeleg å ha småbåtar liggande i utfar med landtau. Ved etablering av molo og kai/ flytebrygger, vil ein skape ein mykje betre situasjon for utlegging og bruk av småbåtar. Dette vil fremje ein aktiv bruk av strandsona og vil heve kvalitetane i friluftslivet/ båtlivet. Langs strendene rundt Voldsfjorden (og andre fjordar i kommunen) ligg det milevis med gjengrodde området som kan utnyttast på ein betre måte enn slik det ligg pr. idag. Det er difor vår oppfatning av slike tiltak som vi

R:\2006\1172 Ola Krumsvik\Følgebrev søknad sjøbud_kai.doc

Rådg. ing. Per Mulvik AS

Postadr: Boks 86, 6101 Volda • Besøk: Halkjelsgt. 13, 6100 Volda

Tlf: 70 07 49 90 • Web: www.mulvik.no

Organisasjonsnr: 941 987 516 MVA • Bank: 3991.05.52205

PROSJEKTERING ■
BYGGELEDELSE ■
OPPMÅLING ■
TAKSERING ■



presenterer i denne søknaden burde applauderast og løftast fram av myndigheitene. Ein vonar difor at planutval og bygningsmynde kan sjå dei kvalitetane som ligg i slike tiltak i våre bygder, og at ein dispensasjon frå det generelle byggeforbodet kan vere tilrådeleg her.

Kort orientering om tiltaket:

Vår kontaktperson, Ola Krumsvik, har utarbeidd planar for korleis han tenkjer seg ei utbygging av strandsona innanfor 101/1 og 101/5. På 101/1 står det idag eit naust (jmf. situasjonsplan).

Tiltaket omfattar oppmuring av fundament (sjøfylling) for oppføring av sjøbud. Vidare er det planlagt molo/sjøfylling for bølgevern frå nordvest.

Inne i hamna skal det leggest ut flytebrygger og leggest til rette for eit aktivt båtliv.

Det er også tenkt etablert ein sjøsetting-/ køyrerampe for småbåt-tilhengarar sydaust for sjøbuda.

Kystverket:

Det er henta inn uttale frå Kystverket, og vi har mottatt tilrådingar på korleis vi best kan verne hamna mot bølger og tyngre sjø. Moloen er difor anlagt slik at den skal verne hamna mot tyngre sjø frå retning nordvest.

Kystverket viser forøvrig til at tiltaket fell inn under Volda kommune sitt myndigheitsområde etter den nye hamneplanen som tredde i kraft 01.01.2010. Vi tek likevel med oss gode råd frå Kystverket m.h.t. molobygging.

Avkøyrsløse mot E39:

Eksisterande avkøyrsløse er tenkt nytta vidare som tilkomst til området ved sjøen. Ein forutset at denne avkøyrsløse er godkjent tidlegare i samband med annan aktivitet ved sjøen. Statens vegvesen vert varsla på etter vanleg prosedyre i nabovarsel-runde.

Sjøbud:

Sjøbud er tenkt plassert på sjøfylling med natursteinsmurar i front mot sjøen. Kaifront i treverk mot fjorden.

Trappetrinn mot flytebrygge:

Etablering av trappetrinn/ terrassering langs fjøra mot flytebrygge.

Nabovarsling:

Det er ikkje motteke merknadar til planane i samband med nabovarselutsendinga.

Konklusjon:

Ein vonar planmynde i Volda kommune ser kvalitetane i å utvikle og å legge til rette for ei utvikling i bygdene våre. Slike tiltak som her omsøkt vil skape ein trivsel og ei brukarvenligheit i høve til sjø/båt/ friluftsliv. Vi imøteser kommunen si positive handsaming i TH sin favør.

Mvh
For Per Mulvik AS



Idar Hagen(sign.)

Siv.ing.

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i §94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

Volda

Stormyra 2

6100 VOLDA

Kopi av dette dokumentet med vedlegg sendes til kommunen, samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
101	1 og 5		

Eiendommens adresse

Naust Folkestad

Postnr

6120

Poststed

FOLKESTAD

Eier/fester

Ola Krumsvik /Atle Krumsvik

Det varsles herved om

Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven, pbl § 93.

 Nybygg Anlegg Endring av fasade Riving Skilt Eiendomsdeling eller bortfeste Innhegning mot veg Bruksendring Dispensasjoner

Annet
Beskriv

Søknaden er lagt ut på besøksadresse:

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varselet er sendt.
(Kopi kan sendes kommunen)

Ansvarlig søkers adresse

Per Mulvik AS, Pb. 86, 6101 VOLDA

E-postadresse

idar@mulvik.no

Det varsles herved om

Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

Driftsbygning
i landbruket pbl §81

 Mindre byggearbeid Skilt

Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varselet er sendt.

Kommunens adresse

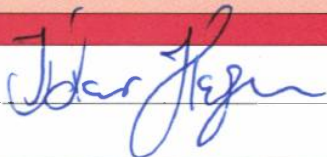
Beskriv nærmere hva nabovarsel gjelder

Bygging av kai/ brygge med plassering av naust oppå. Bygging av kai-pir med ytterlegare forlenging med flytebrygge. Utlegging av flytebrygge m/ båtplassar inne i hamn. Opparbeiding av steinmur forma som trappetrinn mot sjøkant. Søknad om dispensasjon frå forbod mot bygging i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag. PBL§1-8.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	1 -	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 -	<input type="checkbox"/>
Fasadetegninger og snitt	E	1 -	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Volda	04.03.2010	
Telefon	* I meldingssaker skriver tiltakshaver under	Gjentas med blokkbokstaver IDAR HAGEN
700 74 990		

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested					
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse	
101	1 og 5			Naust Folkestad	
Nabo-/gjenboereiendom			Nabo-/gjenboereiendoms eiers/fester		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
102	1			Turid Petrine Krumsvik	
Adresse			Adresse		
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
6120	FOLKESTAD	6120	FOLKESTAD	Denne del klistres på kvittering RR 1868 4309 1 NO	
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/>	Varsel er mottatt	<input type="checkbox"/>	050310		S. Vabman
<input type="checkbox"/>	Samtykker i tiltak				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
101	8			Statens vegvesen Region Midt	
Adresse			Adresse		
Veg-grunn E39 Folkestad			Julsundvegen 9		
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
6120	FOLKESTAD	6412	MOLDE	Denne del klistres på kvittering RR 1868 4308 8 NO	
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/>	Varsel er mottatt	<input type="checkbox"/>	050310		S. Vabman
<input type="checkbox"/>	Samtykker i tiltak				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse			Adresse		
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/>	Varsel er mottatt	<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>	Samtykker i tiltak				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse			Adresse		
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/>	Varsel er mottatt	<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>	Samtykker i tiltak				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse			Adresse		
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/>	Varsel er mottatt	<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>	Samtykker i tiltak				

Det er pr dags dato innlevert rekommandert sending til overnevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 2-10 Sign. *[Signature]*



Flyfoto av omsøkt område for kai/ flytebrygge m.m.

FOLKESTAD

AKT-område

E39

Volda
kommune

Flybilder (ortofoto)

Målestokk: 1:1 034

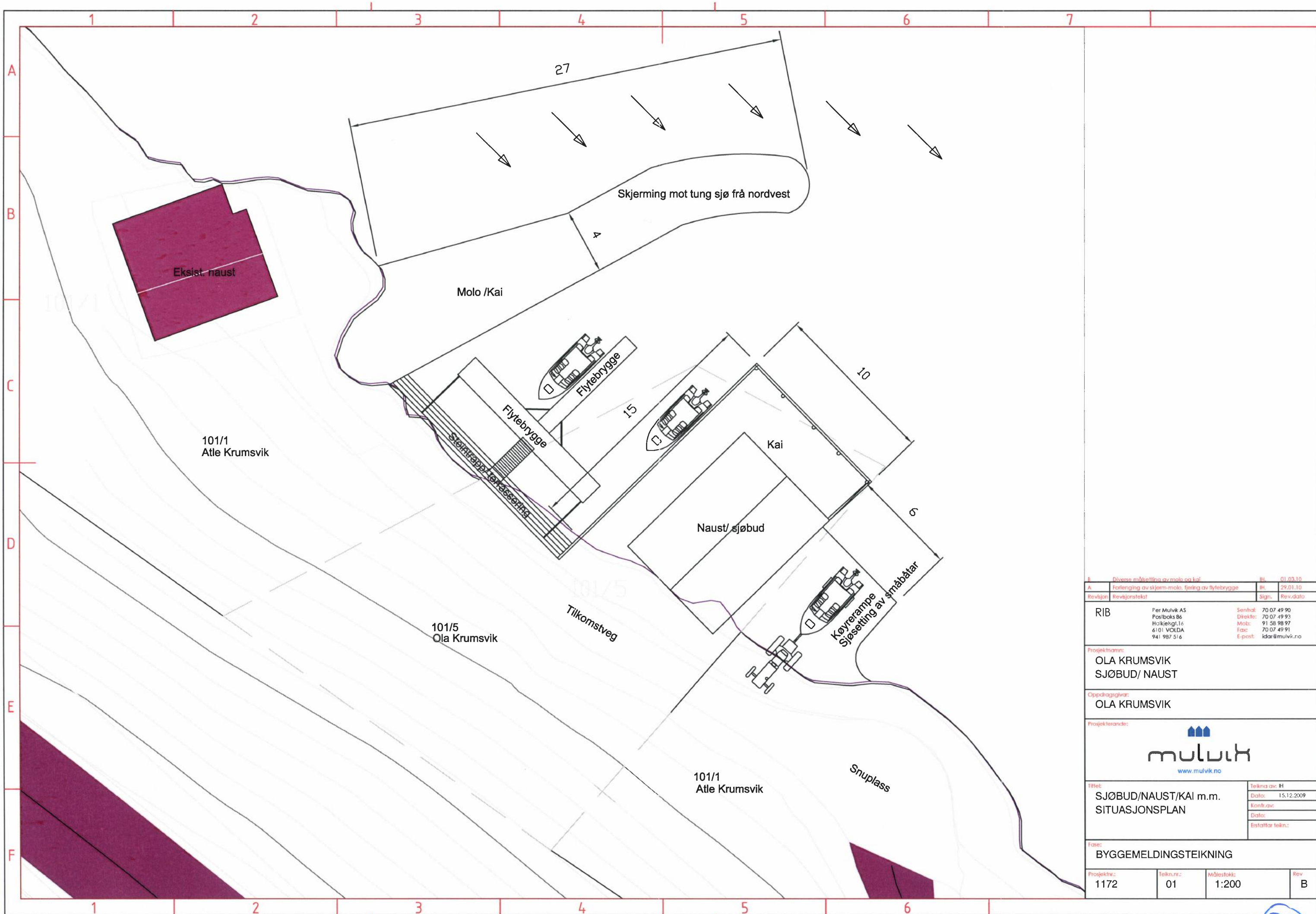
Dato 16.12.2009

30 m

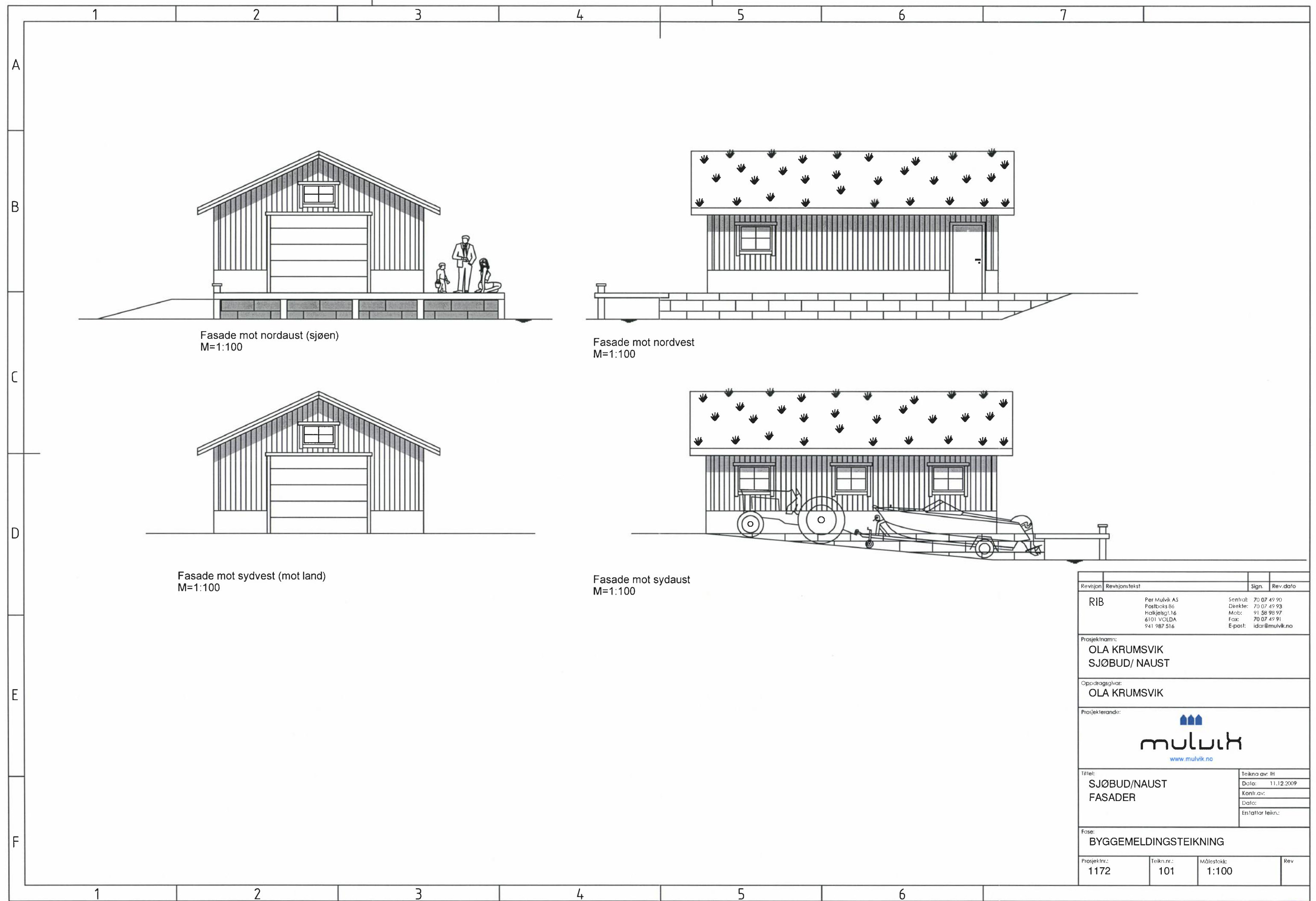
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget

D1





B	Diverse måtelling av molo og kai		Bl.	01.03.10
A	Førlenging av skjerm-molo, fjering av flytebrygge		Bl.	29.01.10
Revisjon	Revisjonstekst		Sign.	Rev.dato
RIB	Per Mulvik AS Postboks 84 Halkjægt.16 6101 VOLDA 941 987 516	Senhal: 70 07 49 90 Direkte: 70 07 49 93 Mob: 91 58 98 97 Fax: 70 07 49 91 E-post: idar@mulvik.no		
Prosjektnavn: OLA KRUMSVIK SJØBUD/ NAUST				
Oppdragsgiver: OLA KRUMSVIK				
 www.mulvik.no				
Tittel: SJØBUD/NAUST/KAI m.m. SITUASJONSPLAN			Teknikk av: IH Dato: 15.12.2009 Kontroll: Dato: Erstatte tekn.:	
Fase: BYGGEMELDINGSTEIKNING				
Prosjekt nr.:	Tekn. nr.:	Målestokk:	Rev.	
1172	01	1:200	B	



Fasade mot nordaust (sjøen)
M=1:100

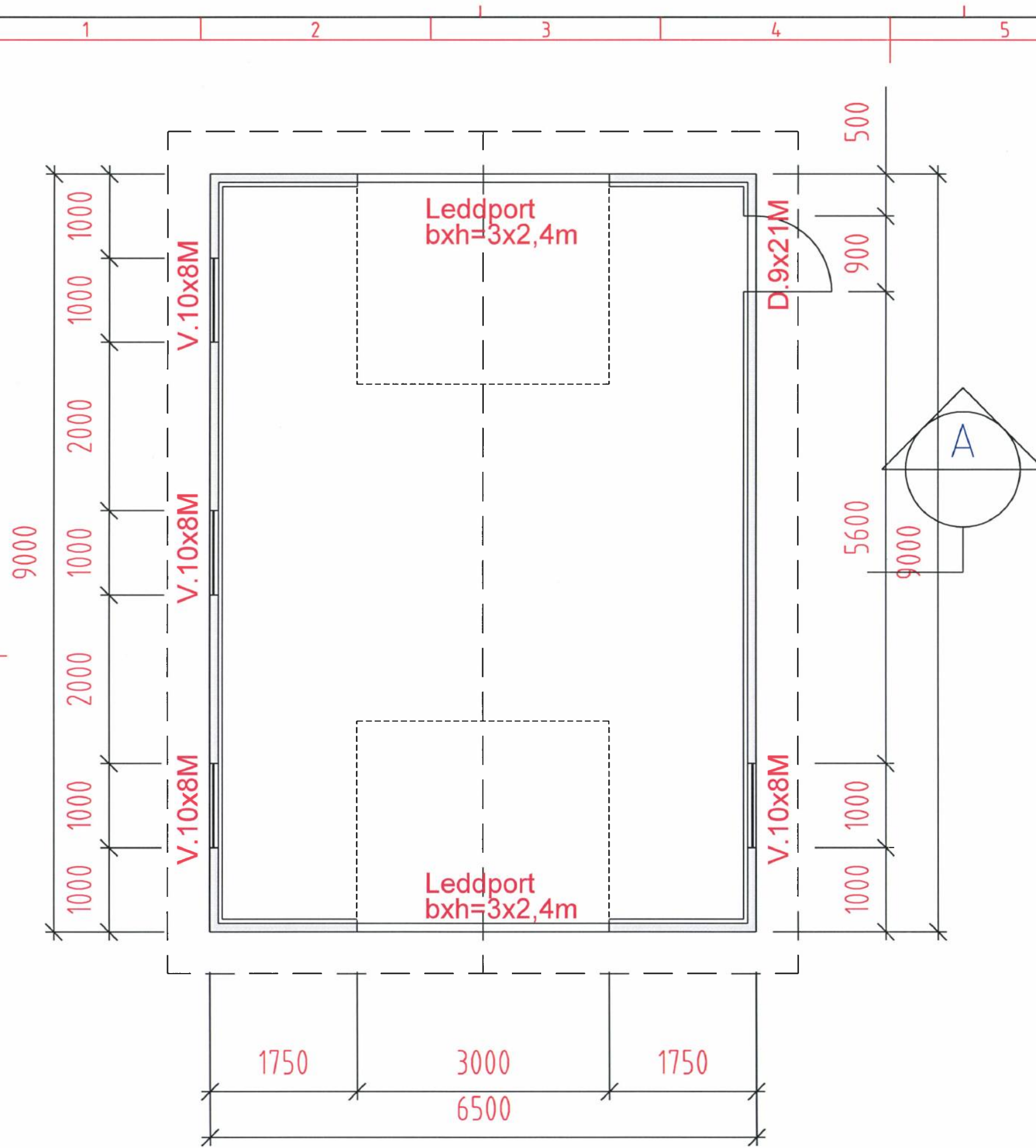
Fasade mot nordvest
M=1:100

Fasade mot sydvest (mot land)
M=1:100

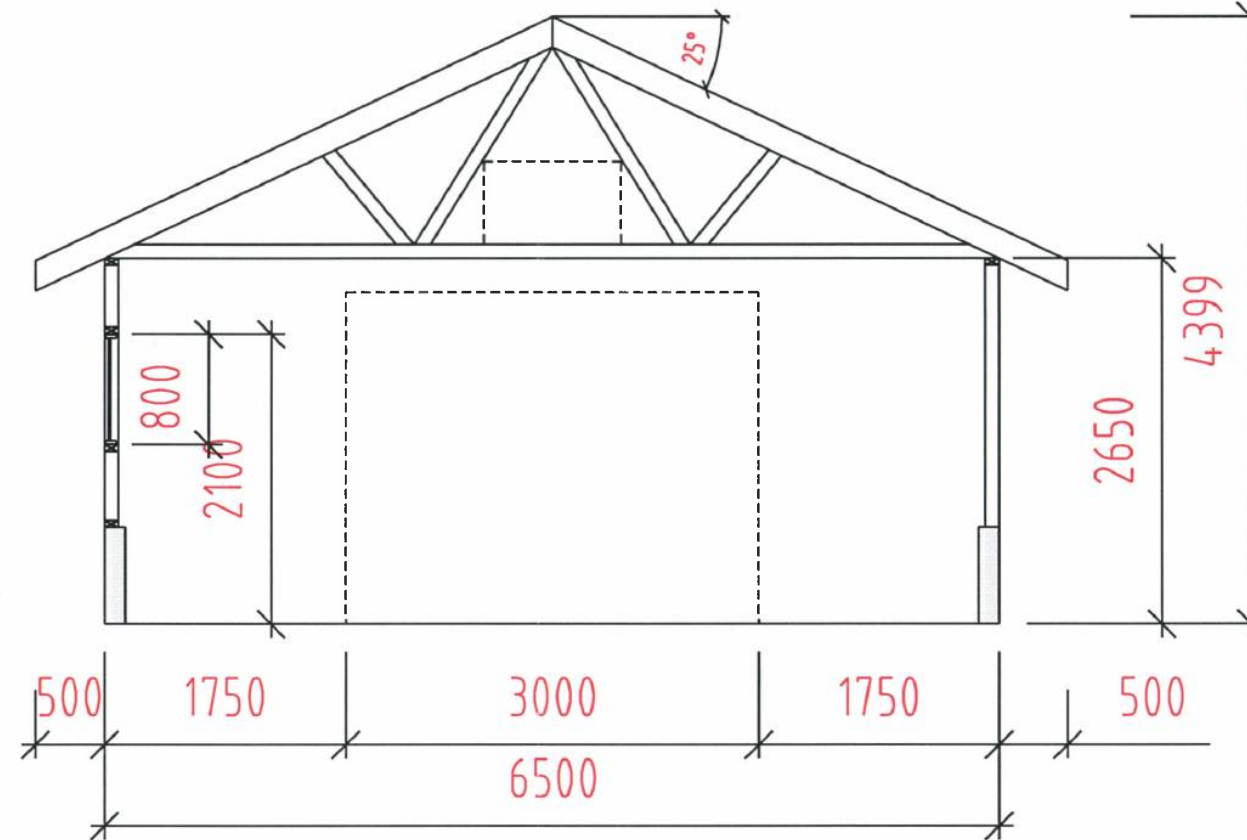
Fasade mot sydaust
M=1:100

Revisjon	Revisjonstekst	Sign.	Rev.dato
RIB	Per Mulvik AS Postboks 86 Halkjelsgt.16 6101 VOLDA 941 987 516	Sentralt: 70 07 49 90 Direkte: 70 07 49 93 Mob: 91 58 98 97 Fax: 70 07 49 91 E-post: idar@mulvik.no	
Prosjektnavn: OLA KRUMSVIK SJØBUD/ NAUST			
Oppdragsgiver: OLA KRUMSVIK			
Prosjekterende: <div style="text-align: center;">  www.mulvik.no </div>			
Tittel: SJØBUD/NAUST FASADER			Teikna av: IH Dato: 11.12.2009 Kontr. av: Dato: Erstatting tekn.:
Fase: BYGGEMELDINGSTEIKNING			
Prosjektnr.:	Teikn.nr.:	Målestokk:	Rev
1172	101	1:100	





Plan Naust
M=1:100



Snitt A-A
Tverrsnitt naust
M=1:100

Revisjon	Revisjonstekst	Sign.	Rev.date
RIB	Per Mulvik AS Postboks 86 Halkjelgt.16 4101 VOLDA 941 987 516	Sentr.: Direkte: Mob: Fax: E-post:	70 07 49 90 70 07 49 93 91 58 98 97 70 07 49 91 idar@mulvik.no
Prosjekt navn: OLA KRUMSVIK SJØBUD/ NAUST			
Oppdragsgiver: OLA KRUMSVIK			
 www.mulvik.no			
Tittel: SJØBUD/NAUST PLAN OG SNITT			Tekna av: IH Date: 11.12.2009 Kontr.av: Date: Erstatter tekn.:
Fase: BYGGEMELDINGSTEIKNING			
Prosjektnr.: 1172	Tekn.nr.: 100	Målestokk: 1:100	Rev:

Søknad om ansvarsrett Kontrollplan

etter plan- og byggningsloven

Vedlegg nr
F- 1

Kommunens saksnr

Side
1 av

Til kommune
Volda

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr	Bygningsnr	Bolignr
	101	1 og 5				
Adresse Naust Folkestad				Postnr 6120	Poststed FOLKESTAD	

Foretak

Foretak Per Mulvik AS			Organisasjonsnr 941 987 516		
Adresse Postboks 86		Postnr 6101	Poststed VOLDA		
Telefon 70074990	Telefaks	Kontaktperson Idar Hagen		Mobiltelefon 915 898 79	
E-post adresse idar@mulvik.no					

Ansvarsoppgave

Funksjoner og tiltaksklasse	Ansvarsområde
(PRO,KPR,UTF,KUT) og angi tiltaksklassene	Beskriv foretakets ansvarsområder herunder eventuelle områder gitt i "Kontrollplan for viktige og kritiske områder"
PRO	Ansvarleg prosjekterande for bygningsmessige arbeider, tilt.kl. 1
KPR	Ansvarleg kontrollerande for prosjektering av bygningsmessige arbeider, tilt.kl. 1

Godkjenning av foretak

Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis	Vedlegg nr F-
Søknad om lokal godkjenning for områder hvor sentral godkjenning ikke foreligger	Vedlegg nr F-

Kontroll

Ansvarlig kontrollerende foretak forplikter seg til å gjennomføre kontrolli:

- av egne ansvarsområder i samsvar med eget system

- i samsvar med kontrollplan for viktige og kritiske områder

av dato

Ikke relevant

Underskrifter

Ansvarlig søker(SØK) for tiltaket	Foretakets underskrift iht foretakets godkjenning
Foretak Per Mulvik AS	Foretak Per Mulvik AS
Dato 10.06.2010	Dato 10.06.2010
Underskrift 	Underskrift 
Gjentas med blokkbokstaver IDAR HAGEN	Gjentas med blokkbokstaver IDAR HAGEN

Kommunens godkjenning

Kommunens navn (stempel)	
Dato	Underskrift

Godkjent foretak

Organisasjonsnr: 941987516 Godkjent til: 14.05.2013

PER MULVIK AS

Postboks 86
6101 VOLDA

Tlf: 70 07 49 90 Faks: 70 07 49 91

Internett-data oppgitt av foretaket:

Epost: ottar@mulvik.no

Foretaket er godkjent innenfor følgende 8 godkjenningsområder :

- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig søker for anlegg, konstruksjoner og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig prosjekterende for anlegg, konstruksjoner og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av anlegg, konstruksjoner og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig utførende for anlegg, konstruksjoner og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av anlegg, konstruksjoner og installasjoner, tiltaksklasse 3

PER MULVIK AS oppgir at foretaket utfører arbeider med egne ressurser innenfor følgende arbeidsområder:

Grunn og terreng, Arkitektur, Byggeteknikk, Brannsikkerhet, Geoteknikk, Samferdselsanlegg, Vannforsyning avløp og renseanlegg, Mur og betong, Rorinstallasjoner, Glass og metall, Tømrerarbeider

Foretak kan selv registrere sine arbeidsområder i tillegg til den sentrale godkjenningen. Arbeidsområder er ikke en faglig kvalifisering av foretaket og er ikke godkjent av Statens bygningstekniske etat.

Data pr. 10.06.10

[Tilbake til søkeside](#)

For å gå tilbake til resultatlisten, bruk 'Back'-knappen i web-leseren.

[Hjemmeside](#) | [Om oss](#) | [Informasjon](#) | [Regelverk](#) | [Nyttige lenker](#) | [Siste nytt](#) |



KYSTVERKET
MIDT-NORGE

Rådg. ing. Per Mulvik AS
Boks 86
6101 VOLDA

Deres ref	Vår ref	Arkiv nr	Saksbehandler	Dato
	10/00150-2	423.3	Oddbjørn Sæther	15.1.2010

Uttalelse før byggemelding for oppføring av naust - kai - flytebrygger mm - gnr 101 bnr 1 og bnr 5 i Krumsvika - Volda kommune - Møre og Romsdal fylke - tiltakshavere Atle og Ole Krumsvik

Viser til brev av 6.1.2010 med vedlegg.

Det bes om en forhåndsuttalelse til tiltak ved og i sjø i Krumsvika, 1,7 km sørøst for fergeleiet på Folkestad i Voldsfjorden. Det er skissert flere samla byggetiltak med molo, flere flytebrygger, nytt naust med kai og opptrekk for båter på vogn.

Tiltaket vil ikke ha avgjørende betydning for generell ferdsel i fjorden, herunder navigasjonsoppmerking og bruken av denne. Det avgjørende for om tiltaka bør kunne gjennomføres som skissert er sikkerheten for tiltaka i seg selv og bruken tilknyttet disse.

Etter vår mening bør det ikke anlegges tiltak som vist uten at disse skjermes bak en lengre molo enn den nå viste. Strøklengden mot nordvestlig vær/bølgerretning er hele lengden av Voldsfjorden. Over 10km strøklengde vil generere relativt tung sjø i dårlig vær. Både samlingen og nærheten mellom de ulike tiltaka, og vinklingen av fyllinger og/eller murer vil kunne generere nye bølgeretninger som kan få uheldige følger for de ulike enhetene i området. Vi råder derfor til at det bygges en lengre skjermingsmolo mot nordvest og heller plassere en en lengre flytebrygge (for flere båter) langs innsiden av denne. Moloen må gjerne også forlenges med brytning mot sørøst, noe som kan gi flere småbåtplasser enn de som er skissert. Volda kommune må selv avgjøre om de vil kreve en bindende arealplan for tiltaka.

Alle tiltaka vil falle inn under Volda kommunes myndighetsområde etter den nye havne og farvannslov som tredde i kraft 1.1.2010. Både utfylling/molo, flytebrygger, naust på fylling eller peler i sjø og kai/bryggeanlegg krever egen tillatelse etter havne og farvannsloven av Volda kommune. Dette, uavhengig av planstatus og tillatelser etter plan og bygningsloven.

Med hilsen

Børre Tennfjord
Avdelingssjef Plan og forvaltning

Oddbjørn Sæther

Vedlegg: Sjø/landkart

KYSTVERKET MIDT-NORGE

Sentral postadresse: Kystverket, Serviceboks 2,
6025 ÅLESUND

Telefon: +47 07847
Telefaks: +47 70 23 10 08

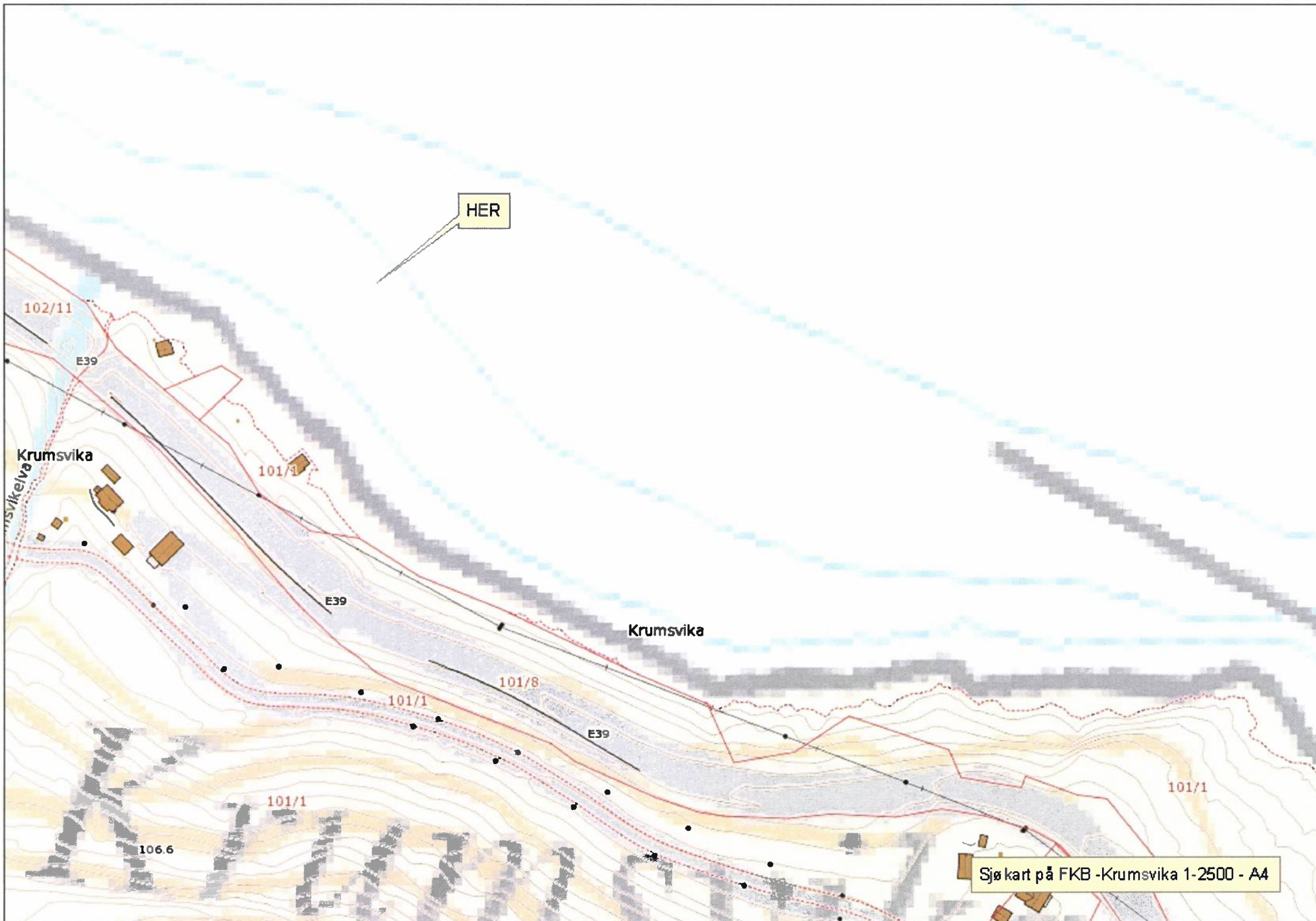
Internett: www.kystverket.no
E-post: post@kystverket.no

Besøksadr.: Nørvevika, ÅLESUND

Telefon: +47 07847
Telefaks: +47 70 16 01 01

Bankgiro: 7694 05 08920
Org.Nr.: NO 870 947 852

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson



STATENS VEGVESEN

1436/80, 1263/81 Svee:MOM

Ark:775.19.014

LØYVE

nytte
til å legge avkjørsle frå offentlig veg

Ola og Rolf Krumsvik, 6120 FOLKESTADBYGD

nytte
Etter ~~Dykkar~~ søknad av 21. januar 1980 gir ein med dette løyve til å legge avkjørsle frå

riks- veg 14 HP 016 til eigedomen

g.nr. 101 b.nr. 5 i Volda kommune

ved (km) Krumsvik. Mellom km. 2 - 2,5.

Løvet er gitt i samsvar med føresegnene om avkjørsler i veglova av 21. juni 1963 og reglar gitt av Vegdirek-
toratet 16. juli 1964, som er vedlagt, og på dei serlige vilkår som er nemnde nedanfor:

- 1. Løvet gjeld berre for den staden som er nemnd ovanfor og i samsvar med godkjent skisse.
- 2. Avkjørsle kan berre brukast til dette formål:
Felles nausttomt.
- 3. Samankoplinga mellom sidekantane på avkjørsle og den næraste kjørebane kant av den offentlige veg, skal
rundast av med ein sirkel med radius minst 4,0 meter.

4. Andre vilkår:

Hovedbruket sin sjøveg skal nyttast. Parkering skal gå
føre seg på den kommunale vegen.

Det må haldast ryddig ved gangvegen slik at sikta til kvar
tid er best mogleg.

Vegsjefen i Møre og Romsdal fylke

-4. FEB. 1983

Molde den


Planavdelinga

K.Kringstad
avdelingsingeniør

Gunnar Svee
Gunnar Svee
avdelingsingeniør

J1

Folkestad Grendautval
v/leiar Odd A. Folkestad
6120 FOLKESTAD

 VOLDA KOMMUNE	
Saksnr. 2010/1257	Avd. KOB
Løpenr.	Sks. YK
18 OKT 2010	
Arkivdel:	BYGG
Klassering P:	101/1 og 5
Klassering S:	

Volda kommune
Rådhuset

6100 VOLDA

Att.: Heidi Istad

Folkestad den 14. oktober 2010

**G.NR 101, B.NR. 1 OG 5, OPPFØRING AV NAUST - DISPENSASJON FRÅ
PBL § 1-8**

Vi viser til Dykkar skriv frå 18.08.2010 med vedlegg.

Søknaden blei handsama i styret for Folkestad Grendautval den 13.10.2010.

Det vart her samrøystes vedteke å gi følgjande fråsegn i høve saka:

”Folkestad Grendautval vil på det sterkaste tilrå at søknaden om dispensasjon frå Plan- og bygningslova blir innvilga slik det er søkt om.

Vi ser det som særst positivt at eit slikt anlegg kan bli realisert. I dette området, der det er to eksisterande naust, har det vore drive sjøbruk, fiske og friluftsliv i generasjonar, dette nye anlegget vil vidareføre og fornye desse kystkultur-tradisjonane.

Vi har ellers ingen merknader til korkje søknaden eller korleis anlegget er vist tenkt utforma.

Vi vonar gjennomføring av dette prosjektet, kan gi inspirasjon til andre tilsvarande prosjekt i denne dele av Voldsfjorden.”

Med helsing

For Folkestad Grendautval

Odd A. Folkestad
Leiar
(sign.)



Statens vegvesen

Per Mulvik AS
Postboks 86
6101 VOLDA

VOLDA KOMMUNE	
Saksnr: 2010/1257	Avd: KOB
Løpenr.	Shts: JV
27 JUN 2011	
Arkivdel: Bygg	
Klassering P: 101/1 og 5	
Klassering S:	

KOPI

Behandlande eining:
Region midt

Sakshandsamar/innvalsnr:
Gitte Beiermann - <tomt>

Vår referanse:
2010/056363-012

Dykkar referanse:

Vår dato:
22.06.2011

E 39 på Folkestad i Volda kommune. Løve til utvida bruk av eksisterande avkørsel - gnr 101 bnr 1 og 5

Vi viser til søknad registrert hjå oss 11. mai 2011.

Det vert søkt om utvida bruk av avkørsel i samband med utbygging av strandsona innanfor gnr 101 og bnr 1 og 5. Tiltaket omfattar sjøfylling for oppføring av sjøbod og molo for bølgevern. Inne i hamna skal det leggjast til rette for eit aktivt båtliv. Det skal leggjast ut flytebrygger og det skal etablerast ein køyrerampe for småbåttilhengarar.

Reglar for godkjenning, utforming og vedlikehald av avkørsler frå offentleg veg er fastlagd i §§ 40 -43 i veglova og i Statens vegvesen si handbok 017 Veg- og gateutforming. Med bakgrunn i desse kan Statens vegvesen, under føresetnad at det ligg føre nødvendige løyve frå andre myndigheiter, akseptere ei utvida bruk av avkørsel slik dette er vist på tilsendte situasjonsplan.

Plan- og trafikkseksjonen
Med helsing


Kjetill Kjersem
seksjonssjef


Gitte Beiermann

Kopi: Volda kommune, Stormyra 2, 6100 VOLDA

Postadresse
Statens vegvesen
Region midt
Fylkeshuset
6404 Molde

Telefon: 815 44 040
Telefaks: 71 27 41 01
firmapost-midt@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Vestre Olsvikveg 13
6022 ÅLESUND

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

VOLDA KOMMUNE	
Saksnr. 2010/1257	Avd.
Løpenr.	SFs JV
8 JAN 2014	
Arkivdel:	BYGG
Klassering P:	101/1 og 5
Klassering S:	

VOLDA 06.01.2014
Tlf. Idar 70 07 49 93
Tlf. sentral 70 07 49 90
Mobil 91 58 98 79
E-post idar@mulvik.no
Org.nr. 941 987 516 MVA

Volda kommune
Avd. Kart, oppmåling og byggesak
Rådhuset
6100 Volda

Dykkar ref.: Per Heltne/ Jørgen Vestgarden (Arkivsaknr. 2010/1257) Vår ref.: Idar Hagen

NAUST OG PRIVAT BÅTOPPTREKK, FOLKESTAD.

TH: OLA KRUMSVIK / ATLE KRUMSVIK

Gnr. 101, bnr. 1 og 5

SAMANSTILLING AV KOMMENTARAR FRÅ OFF. INSTANSAR I SAMBAND MED BYGGESAK.

Viser til tidlegare søknad og korrespondanse med Volda kommune og øvrige statlege og fylkekommunale instansar. Då saka har gått over fleire år, ser vi det tenleg med ein kort historikk/repetisjonsøvelse:

Søknad:

Søknad om rammeløyve er fremja/ innsendt av ansvarleg søkjar Per Mulvik AS 22.06.2010. Volda kommune har i brev 07.07.2010 gitt eit førebels svar vedr. forventa saksgang. Tiltaket er eit felleprosjekt mellom Ola Krumsvik (101/5) og Atle Krumsvik (101/1).

Volda kommune har sendt saka til høyring til ulike instansar, og tilbakemeldingar er motteke frå fylgjande:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal dat. 04.10.2010:

Saka er vurdert utifrå natur- og miljøverninteresser, og det aktuelle området er ikkje vurdert i å ha store ålmenne interesser. Fylkesmannen meiner likevel at omsøkt tiltak er feil måte å bruke strandssona på. Det vert vist til at det bør leggast opp til eit breidare tilbod, der fleire kan få ein skjerma båt plass. Fylkesmannen har også kommentarar til storleiken på naustet, og at kommunen må sette vilkår om å redusere storleiken på naustet.

Kommentar frå ansvarleg søkjar:

Tiltakshavar held fast på at naustet må ha sin omsøkte dimensjon, dersom ein skal få plass til 2 småbåtar. Ein reduksjon av storleiken på naustet vil ikkje tene den praktiske bruken av naustet, då det vert for trangt til planlagt bruk. TH vonar difor at kommunen vil imøtekomme omsøkt dimensjon på naustet. Vi tolkar kommentaren frå Fylkesmannen meir som ei tilråding vedr. storleiken på naustet, og at det er Volda kommune som skal ta den endelege avgjerda på dette punktet.

Det er i utgangspunktet positivt at fleire kan ha muligheter for å få skjerma båt plass. Fleire brukarar av eit slikt tilbod krev utvida avkøyrsløyve frå Statens vegvesen. Slikt utvida avkøyrsløyve er avhengig av at eksisterande avkøyrsløye vert oppgradert. TH har vurdert dette som noko problematisk å få til grunna bratte terrengtilhøve. Ein ynskjer difor i denne omgang å kunne nytte seg av eksisterande avkøyrsløye utan utvida bruk. Dette er forøvrig akseptert av Statens vegvesen via dispensasjon dat. 17.11.2010.

Statens vegvesen dat. 17.11.2010:

Vegstyresmaktene har generelt ei svært restriktiv haldning når det gjeld avkøyrslar på viktige vegar. E39 er ein slik veg der ein har spesiell fokus på trafikktryggleik. Vegvesenet skriv i sitt brev 17.11.2010 fylgjande: Sitat: «Dersom det blir gitt dispensasjon frå plan, må det søkjast om løyve til utvida bruk av avkjørsel. I det høve vil Statens vegvesen stille krav om utbetring av avkjørsla.» Sitat slutt.

Kommentar frå ansvarleg søkjar:

Vi tolkar også ordlyden i brevet slik at vegvesenet kan akseptere den etablerte og godkjende avkøyrsla for vidare bruk, dersom tiltaket omfattar kun *eitt* ytterlegare naust i området.

TH har justert sine utbyggingsplanar ihht. vegvesenet sine føringar, og har presentert planar for ei redusert utbygging. Jmf. vedlagte situasjonsplan rev.H dat 06.01.2014. Moloen for skjerma båtplassar er teken ut av søknaden, og erstatta med ein mindre steinvør vinkelrett ut frå fjøra.

Det er ynskjeleg å få realisert naustet og det private båtopprekket. Dette er tiltak som etter vår oppfatning vil ligge innanfor løyvet og aksepten frå statens vegvesen, og at eksisterande avkøyrslar kan nyttast vidare.

Norges vassdrags- og energidirektorat, brev dat. 27.09.2010

NVE stiller krav om utarbeiding av skredrapport av kvalifisert foretak innan fagområdet.

Kommentar:

TH har engasjert rådgjevande ingeniør Geovest-Haugland AS i Molde i samband med utarbeiding av skredrapport. Skredrapport dat. 29.11.2011 (vedlagt) er utarbeidd og omfattar både naust og tidlegare omsøkt garasje.

Konsulenten konkluderer med at skredfaren i dette området (ved omsøkt naust) er tolka til å vere godt innanfor krava i byggeteknisk forskrift.

KONKLUSJON:

Tidlegare innsendte teikningar vedr. utforming av naust-bygning står ved lag. For arrondering utomhus viser ein til ny revidert situasjonsplan 1172-01 rev.H dat. 06.01.2014. Utifrå våre vurderingar har ein tilpassa utbygginga ihht. dei krav og kommentarar som er framsette av offentlege instansar.

Vonar difor at Volda kommune kan slutthandsame saka med sikte på godkjenning av rammeløyve.

Mvh
For Per Mulvik AS

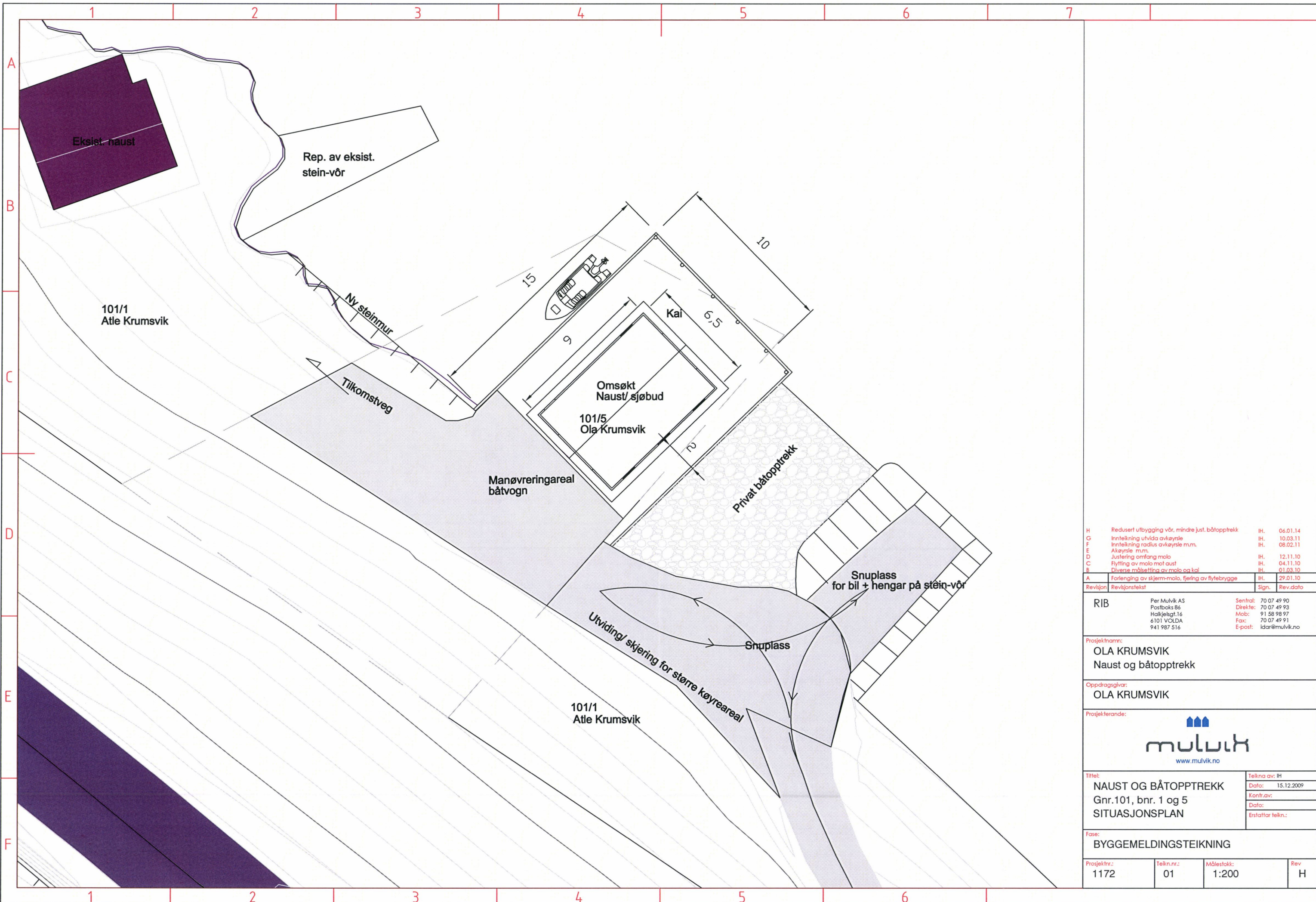


Idar Hagen(sign.)

Siv.ing.

Ved:

- Skredrapport Geovest-Haugland dat. 29.11.2011
- Statens vegvesen dat. 17.11.2010
- Fylkesmannen i Møre og Romsdal dat. 04.10.2010
- Situasjonsplan 1172-01 rev.H dat. 06.01.2014



H	Redusert utbygging vôr, mindre just. båtoppdrekk	IH	06.01.14
G	Inntekning utvida avkøysle	IH	10.03.11
F	Inntekning radius avkøysle m.m.	IH	08.02.11
E	Avkøysle m.m.		
D	Justering omfang molo	IH	12.11.10
C	Flytting av molo mot aust	IH	04.11.10
B	Diverse måsetting av molo og kai	IH	01.03.10

A	Forlenging av skjerm-molo, fjering av flytebrygge	IH	29.01.10
Revisjon	Revisjonstekst	Sign.	Rev.dato

RIB	Per Mulvik AS Postboks 86 Halkjelsgt. 16 6101 VOLDA 941 987 516	Sentral: 70 07 49 90 Direkte: 70 07 49 93 Mob: 91 58 98 97 Fax: 70 07 49 91 E-post: idar@mulvik.no
-----	---	--

Prosjektnavn:
OLA KRUMSVIK
Naust og båtoppdrekk

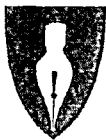
Oppdragsgivar:
OLA KRUMSVIK



Titel:	NAUST OG BÅTOPPTREKK	Telkna av:	IH
	Gnr.101, bnr. 1 og 5	Dato:	15.12.2009
	SITUASJONSPLAN	Kontr.av:	
		Dato:	
		Erstatter telk.:	

Fase:
BYGGEMELDINGSTEIKNING

Prosjektnr.:	1172	Telk.nr.:	01	Målestokk:	1:200	Rev	H
--------------	------	-----------	----	------------	-------	-----	---



VOLDA KOMMUNE
Samordnings- og utviklingsstaben

Per Mulvik AS
Pb 86

6101 VOLDA

<i>Arkivsak nr.</i>	<i>Løpenr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Avd/Sakshandsamar</i>	<i>Dato</i>
2010/1257	8236/2010	101/1 og 5	SAM/ HI	07.10.2010

GBR 101/1 OG 5 OPPFØRING AV NAUST - DISPENSASJON FRÅ KOMMUNEPLAN OG PBL §1-8

Kommunen har motteke fråsegn frå NVE der det vert peika på at tomta ligg i potensielt område for snøskred. Det er derfor sett krav om skredfagleg vurdering av området før dispensasjon kan bli gitt.

Kommunen kan dermed ikkje handsame saka før det ligg føre dokumentasjon på tilstrekkeleg tryggleik mot skred.

Med helsing

Heidi Istad

Vedlegg:

Brev frå NVE, datert 27.09.2010

Brev frå Fylkesmannen, datert 05.10.2010

Kopi til:

Yngve Koppen

Atle Krumsvik, 6120 Folkestad

Ola Krumsvik, 6120 Folkestad

Postadresse:
Stormyra 2
6100 Volda

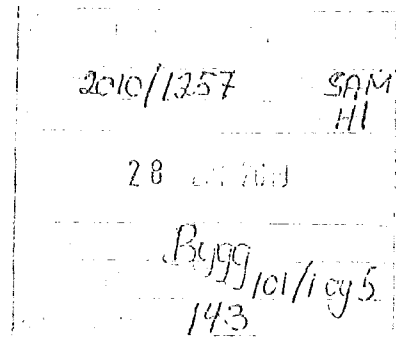
postmottak@volda.kommune.no
Telefon: 70058716
Telefaks: 70058701

www.volda.kommune.no
Org. nr: 939 760 916
Bankgiro: 3991.07.81727



Norges
vassdrags- og
energidirektorat

Volda kommune
Rådhuset
6100 VOLDA



Vår dato: 27 SEPT. 2010
Vår ref.: NVE 201004282-2 rv/toot
Arkiv: 323
Dykkar dato:
Dykkar ref.: 2010/1257

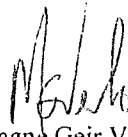
Sakshandsamar:
Bård Ottesen
57 83 36 95

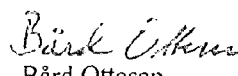
Uttale til søknad om dispensasjon frå kommunedelplan og pbl § 1-8 om forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag - gnr 101 bnr 1/5 - Volda kommune

Vi syner til Dykkar brev datert 18.08.2010. Saka gjeld dispensasjon frå kommuneplanen og frå pbl § 1-8 om forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag. Tiltaket ligg innanfor 100-metersbeltet langs sjø og i LNF-sone A i kommunedelplan for kystsona. Det vert søkt om løyve til tiltak for oppføring av sjøbod og etablering av kai, molo og flytebrygger.

Tiltaket er planlagt plassert i område som er potensielt skredutsatt, jf. aktsemdkart for steinsprang og snøskred på www.skrednett.no. Før det vert gjeve løyve til tiltaket må det dokumenterast at området er tilstrekkeleg trygt i høve krava i byggt teknisk forskrift (TEK 10). Det bør gjerast ei nærare vurdering av skredfaren. Til dette arbeidet må det nyttast tilstrekkeleg fagleg kompetanse. Dersom det er trong for sikringstiltak eller restriksjonar på arealbruk for å oppnå tilstrekkeleg tryggleik må dette sikrast før eller samstundes med utbygginga.

Med helsing


Magne Geir Verlo
fung. regionsjef


Bård Ottesen
overingeniør

E-post: nve@nve.no, Internett: www.nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Telefaks: 22 95 90 00

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor	Region Midt-Norge	Region Nord	Region Sør	Region Vest	Region Øst
Drammensveien 211	Vestre Rosten 81	Kongens gate 14-18	Anton Jenssensgate 7	Naustdalsvn. 18	Vangsvæien 73
Postboks 5091, Majorstuen	7075 TILLER	Postboks 394	Postboks 2124	Postboks 53	Postboks 4223
0301 OSLO	Telefon 72 89 65 50	8505 NARVIK	3103 TØNSBERG	6801 FØRDE	2307 HAMAR
		Telefon: 76 92 33 50	Telefon: 33 37 23 00	Telefon: 57 83 36 50	Telefon: 62 53 63 50



Statens vegvesen

Volda kommune
Stormyra 2
6100 VOLDA

VOLDA KOMMUNE	
Saksnr. 2010/1257	ALESUND
Løpnr.	188/11
21 DES 2010	
Arkivsjøl: BYGG	
Klassering P: 101/1095	
Klassering S:	

Behandlande eining:
Region midt

Sakshandsamar/innvalsnr:
Maren Meyer - 70175063

Vår referanse:
2010/056363-004

Dykkar referanse:
2010/1257

Vår dato:
17.11.2010

E39 i Volda kommune - Gnr. 101, bnr. 1 og 5 i Volda kommune - Dispensasjon frå plan - Oppføring av naust

Vi viser til Dykkar brev datert 18. august 2010 med søknad om dispensasjon frå plan og PBL § 1-8.

Tiltaket ligg om lag 1,7 km søraust for Folkestad ferjekai. Det er eksisterande naust i området og det er tenkt ei vidare utbygging av strandsona innanfor gnr. 101, bnr. 1 og 5. Tiltaket omfattar oppmuring av fundament (sjøfylling) for oppføring av sjøbua. Vidare er det planlagt molo / sjøfylling for bølgevern frå nordvest. Inne i hamna skal det leggest til rette for eit aktivt båtliv. Det skal leggest ut flytebrygger og det skal etablerast ein sjøsetting / kjørerampe for småbåttilhengarar sydaust for sjøbua.

Det eksisterar en avkjørsel i dag, som ikkje er utforma i samsvar med handbok 017 "Veg- og gateutforming" utgitt av Vegdirektoratet. Bl. a. er sikt- og stigningsforholda i avkjørselen ikkje tilfredsstillande.

Statens vegvesen er skeptiske til at aktiviteten ved strandsona og dermed også i avkjørselen vil auke pga. utbygging. E39 er en viktig veg der Statens vegvesen etter rammeplanen for avkjørsler har en svært streng haldning i forhold til å etablere nye avkjørsler eller utvide aktiviteten i eksisterande avkjørsler. All auke i avkjørslesmengda og avkjørslesaktivitet generelt sett gir nedsett trafikktryggleik.

Søknaden gjeld berre for ytterlegare eitt naust med tilhørande utomhusanlegg. Vi kan derfor akseptere at eksisterande avkjørsel vert nytta vidare som tilkomst til området ved sjøen i samsvar med søknaden. Denne avkjørsla er godkjent i 1980 som tilkomst til gnr. 101, bnr. 5 for bruk av felles nausttomt.

Dersom det blir gitt dispensasjon frå plan, må det søkjast om løyve til utvida bruk av avkjørsel. I det høve vil Statens vegvesen stille krav om utbetring av avkjørsla.

Postadresse
Statens vegvesen
Region midt
Fylkeshuset
6404 Molde

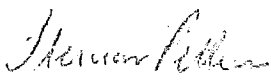
Telefon: 815 44 040
Telefaks: 71 27 41 01
firmapost-midt@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

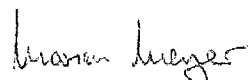
Kontoradresse
Vestre Olsvikveg 13
6022 ÅLESUND

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

Det må også søkast om dispensasjon frå byggegrensa langs vegen for å kunne utføre planlagde tiltak ved sjøen. Arealet mellom vegskråninga og sjøen er smalt. Vi vil derfor i ein ev. behandling av en byggegrensedispensasjon stille krav om at det må etablerast tilstrekkelig snuareal for ein bil med tilhengar. I det høve må det utarbeidast eit kart i riktig målestokk som viser at dette er mogleg.

Plan- og trafikkseksjonen
Med helsing


for Kjetill Kjersem
seksjonssjef


Maren Meyer

Kopi: Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Møre og Romsdal fylkeskommune



Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Saksbehandlar, innvalstelefon
Seksjonssjef Jon Ivar Eikeland, 71258468

Vår dato
04.10.2010
Dykkar dato
18.08.2010

Vår ref.
2010/5719/JOEI/421.3
Dykkar ref.

Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

2010/1357 SAM 41
05 OKT 2010
BYGG
101/109 5 143

Volda kommune
Oppføring av naust gnr101 bnr1 og bnr5
Fråsegn til søknad om dispensasjon frå kommuneplanen og §1-8

Fylkesmannen har ut frå sine ansvarsområde følgjande merknader:

Natur- og miljøverninteresser

Dei omsøkte tiltaka med molo, naust og båttopptrekksplass er lokalisert til eit område vi vanskeleg kan sjå har store ålmenne interesser. Det er ei relativt smal stripe mellom E-39 og det aktuelle området, og det er gjort inngrep der frå før.

Det negative med prosjektet er at det vil bli relativt store inngrep utan at ein får plass til meir enn 2 store båtar. Dette er feil måte å bruke strandsona på. Skal ein først ta i bruk strandsonereale, bør ein legge opp til å samle inngrepa og legg til rette for at fleire kan få ein skjerna båtplass. Vi meiner også at naustet er for stort og dominerande og at Volda kommune ut frå dette bør sette vilkår om å redusere storleiken på naustet.

Med helsing

Jon Ivar Eikeland (e.f.)
Fung. samordnar

Lars Kringstad
overingeniør

Postadresse:
Fylkeshuset
6404 Molde

Telefon:
71 25 84 43



Telefax:
71 25 85 10

E-post:
postmottak@fimmr.no

Web:
www.fylkesmannen.no

NOTAT nr 1

Gjelder: Ola Krumsvik Krumsvika, Volda Skredfarevurdering	Prosj.nr. : 2011143 Revisjon : Dato : 29.11.2011
---	---

Utført av:  Torkjell Ljone	Kontrollert av: Torgeir Døssland	Godkjent av:  Torgeir Døssland
--	--	--

INNHALD	Side
1. BAKGRUNN OG SYNFARING	1
2. TILHØVE OG STABILITET	2
3. FIGUR	3
4. BILETE	4
5. REFERANSAR	6

1. Bakgrunn og synfaring

Synfaring vart gjennomført 18. november 2011 av geolog Torkjell Ljone frå Geovest-Haugland AS. Formålet med synfaringa var å kartlegga skredfaren, då grunneigar Ola Krumsvik vil bygga garasje og naust. Bakgrunnen for synfaringa er at området, i lag med store delar av fjordsida, er merka raudt på skreddnett sine aktsemdkart for både snøskred og steinsprang (skrednett.no). For både garasje og naust er det tryggleiksklasse 1, med største aksepterte nominelle sannsyn for skred på 1:100 som gjeld (Byggteknisk forskrift, 2010; Statens byggtkniske etat, 2010).

Ola Krumsvik var med på synfaringa. Han fortel at det ikkje har gått skred ned til verken der garasjen eller naustet skal plasserast. Han har observert spor etter eit omtrent 40 m breitt snøskred som han anslår til å ha gått for om lag 10 år sida. Dette skredet har losna frå fjellet sør for tunet, og har stoppa omtrent 200 meter frå den planlagde garasjen.

Oversiktskart over området og aktsemdkarta frå [www.skrednett .no](http://www.skrednett.no) er vist i Figur 1 og Figur 2.

2. Tilhøve og stabilitet

2.1. Garasje

Bilete 1 viser plassering av garasjen. Garasjen skal gravast ut i ei relativ slakk skråning like oppom vegen som går inn mot tunet til Ola Krumsvik. Hellingsgraden til skråninga er under 30° lengst nede, men varierer oppover, og det er fleire parti som er brattare. Det ligg blokker omtrent gjennom heile skråninga både ovanfor og nedanfor vegen. Alle blokkene er fullstendig tildekt av mose og vegetasjon. Desse blokkene er truleg dels steinsprang og dels utsmelta morenemateriale, frå tida like etter siste istid. I sjølve skråninga vart det funne nokre bergblottingar, men ingen som utmerka seg med ustabile parti (Bilete 2).

Fjellet i bakgrunnen er kjenneteikna av ei glatt overflata, og ser ikkje ut til å ha nokon potensielle ustabile parti. Det går ei renna i terrenget nordaust for fjellet som vil leia eventuelle skred vekk i frå den planlagde garasjen (sjå Figur 1). Dette i lag med parti med låg skråningshelling og tett skog gjer at det er liten risiko for at steinsprang eller snøskred frå fjellet skal nå det området der garasjen skal plasserast.

På skrednett.no sin database over tidlegare skred, er det ikkje registrert nokon tidlegare skred i det undersøkte området.

Skredfaren er difor i dette området vurdert til å vera godt innanfor krava i byggteknisk forskrift.

2.2. Naust

Bilete 3 og Bilete 4 viser plassering av naust like nord for E39, der det står to naust frå før. Lokalt i dette området er det ingen fare for skred då det er ei slak og stabil skråning opp mot E39. Området er merka raudt på aktsemdkarta til [skrednett](http://skrednett.no) på grunn av den bratte fjordsida. Ovanfor E39 står det eit gardsbruk som har stått der i fleire hundre år utan å oppleve skred.

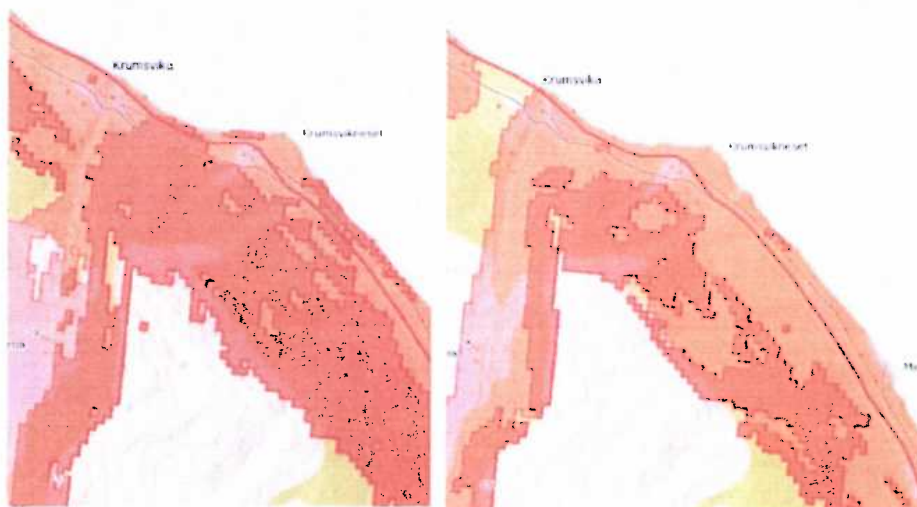
På skrednett.no sin database over tidlegare skred, er det ikkje registrert nokon tidlegare skred i det undersøkte området.

På bakgrunn av dette er skredfaren i dette området tolka til å vera godt innanfor krava i byggteknisk forskrift.

3. Figur



Figur 1: Oversiktskart over det undersøkte området. Dei raude pilene viser kor det er planlagd naust og garasje. Blå pil viser renna i terrenget Foto og kart henta frå www.gislink.no



Figur 2: Aktsemdkart for høvesvis snøskred og steinsprang. Henta frå skrednett.no

4. Bilete



Bilete 1: Plassering av garasje. Avstanden til fjellet i bakgrunnen er 200 – 300 meter.



Bilete 2: Skråninga over planlagd garasje. Enkelte stabile bergblottingar



Bilete 3: Plassering av naust



Bilete 4: Plassering av naust

5. Referansar

Byggteknisk forskrift, 2010. Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk. Fastsatt ved kgl. Res. 26. mars 2010 nr 489 med hjemmel i lov 27. juni 2008 nr 71. Tilgjengeleg frå: <http://www.lovdata.no/ltavd1/filer/sf-20100326-0489.html#7-3> Lest: 14.11.2011

Statens byggtekniske etat, 2010. Veiledning om tekniske krav til byggverk. Tilgjengeleg frå: <http://byggeregler.be.no/dxp/content/tekniskekrav/kap-07/3/> Lest 14.11.2011

www.gislink.no

www.skrednett.no



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar:	Heidi Istad	Arkivsak nr.:	2015/1798
		Arkivkode:	160/ 3

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
20/16	Forvaltningsstyret	16.02.2016

GBR 160/3 - OPPFØRING AV NAUST OG FLYTTING AV VOR

Administrasjonen si tilråding:

Forvaltningsstyret finn ikkje at det i klaga kjem fram nye moment som gir grunn til endra haldning til saka. Forvaltningsstyret held derfor fast på vedtak i 89/15 og saka vert sendt til Fylkesmannen i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd.

Vedleggsliste:

Klage frå Erling Ulvestad
Merknad til klage frå Ingelin og Inge Ulvestad
Sak 89/15 i Forvaltningsstyret den 08.12.2015

Uprenta saksvedlegg:

kommunedelplanen for Ulvestadbygda

Samandrag av saka:

Saka gjeld klage på forvaltningsstyret sitt vedtak i sak 89/15 den 08.12.2015. Der det vart gitt dispensasjon for oppføring av naust, men ikkje for vinkelvord/molo. Tiltakshavar har klaga på at det ikkje vart gitt dispensasjon for utbygging av vinkelvord/molo Ein rår til at vedtaket ikkje vert endra.

Saksopplysningar:

Kommunen mottok 26.08.2015 søknad frå Erling Ulvestad om løyve til oppføring av naust og flytting/oppføring av vor. På bakgrunn av ei forståing av at området for tiltaket var innanfor LNF-A område i kommunedelplanen for Ulvestadbygda vart søknaden handsama som dispensasjon frå denne kommunedelplanen. Det vart gjort følgjande vedtak i sak den 08.12.2015.:

- 1. Forvaltningsstyret ser eit nytt naust her som eit positivt bidrag til det eksisterande naustmiljøet, og gir ut frå dette med heime i Plan og bygningslova §19-2 dispensasjon frå plan for oppføring av naustet.*
- 2. Forvaltningsstyret vurderer den tiltenkte moloen som eit stort terrenginngrep og eit uønska inngrep i sjølina og finn ikkje å kunne gje dispensasjon frå kommuneplan/PBL §1-8 for dette tiltaket.*

Tiltakshavar Erling Ulvestad har klagt på vedtaket i brev motteke 31.12.2015. Klagen er motteke innanfor klagefristen.

I klagen vert det hevda at vinkelvoren vil vere eit trivselstiltak som bevarer fjøra og vernar den mot utrønebåra og båra frå Austefjorden, slik at fjøra vert betre eigna til grilling, bading og fisking. Det vert vidare tilbakevist at det er ustabil grunn i fjøra og at det ikkje ser tegn til eit påstått ras. Her vert det vist til at ein opplevde grunnen som veldig stabil under opprusting av sjøvegen. Det vert også hevda at ein ikkje har planar om å stenge fjøra for ferdsel og viser til at det arbeidet som har vore gjort har opna fjøra for ferdsel. Tiltakshavar presiserer vidare at voren vil kunne byggast slik at den ikkje vert ustabil og at den vil vere med på å sikre nausta å legge til rette for ålmenta sin ferdsel og bruk i fjøra. Tiltakshavar peiker på at nausteigarane dei siste åra både har fjerna skog kring nausta og rusta opp sjøvegen slik at ein no får enklare tilkomst til naust og fjøre og at det også vil vere slik i framtida. Legg vidare vekt på at ein ønskjer å bygge ein felles vor framfor 3 som er alternativet og at dei ikkje ønskjer å stenge for ferdsel i fjøra. Peiker på at alle tiltak som er gjort i området er for å opne for ferdsel og trivsel.

Ingelin og Inge Ulvestad, som også hadde nabomerknad i saka, har i brev motteke 28.01.2016 kommentert klagen frå tiltakshavar. Dei hevder fjøra har vore lett tilgjengeleg for alle, utan bruk av traktor/høge støvlar, og at fjøra vert brukt av barnehage/skule, barn og unge. Dei peiker på at det ikkje er behov for molo for å nytte fjøra og meiner ein molo med høgde på 4 meter vert ein stor fare og at den ikkje vil opne fjøra. Dei tilbakeviser at ein ikkje kan bade etter kl. 12 og viser til at det i alle år har vore bad, mest etter kl. 12. Dei hevder vidare at det ikkje er vanleg å bygge ein molo med glatte loddrette veggjar for vern av naust, og at ein slik molo vil medføre at store bølger frå Austefjorden får tilbakeslag innpå nabotomtene. Dei meiner ein molo av knust rausa stein vil dempe bølgene. Dei meiner det er håplaus grunn heilt opp til husa, med store tomrom(holer) under torva, og viser til at det har rausa under grøfting og at det fjøra hadde blåleire/kvikkleire. Det vert også halde fast på at det har gått eit langt undersjøisk ras i området. Dei stiller spørsmål om kva fall det vert på fjøra innanfor moloen når moloen skal plasserast innanfor marebakken. Dei konkluderer med at klagaren ikkje har komme med nye argument i saka.

Vurdering og konklusjon:

Kommunen har vurdert den tiltenkte vinkelvor/moloen som eit stort terrenginngrep og som eit uønska inngrep i sjølina, og har i sak 89/15 konkludert med å ikkje gi dispensasjon frå kommuneplanen og pbl. §1-8 for utbygging av moloen.

Det har ikkje komme fram nye opplysningar i klagen om vinkelvor/moloen som gir grunnlag for at det omsøkte tiltaket bør vurderast på ein annan måte enn i handsaminga av dispensasjonen. Det er vist til at ein ikkje har intensjon om å hindre bruk av og ferdsel i fjøra og det er peika på at tiltaket vil bli gjort for å opne for ferdsel og trivsel ved at m.a. vinkelvor/moloen vil verne fjøra for utrønebøra og båra frå Austefjorden. Ein har forståing for at det kan vere eit visst behov for å verne naust og fjøre for bølgepåverknad, men det er vanskeleg å sjå at ein vinkelvor/molo vil gi betre tilgjenge til fjøra for ålmenta.

I følge pbl. §19-2 er det ikkje høve til å gi dispensasjon dersom omsyna bak bestemmelsen det dispenserast frå vert vesentleg sett til side. Jf. Pbl. §1-8 er det forbod mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, og ein skal særleg ta omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser.

Ut frå opplysningar i søknaden er det eit faktum at vinkelvoren/moloen vil vere eit stort inngrep i den naturlege fjøra, der den er plassert midt i det heilskaplege naustmiljøet. Det omsøkte tiltaket vil medføre store endringar i landskap og kulturmiljø, og ein vinkelvor/molo med høgde som vist i søknaden vil gjere det vanskelegare og meir uttrykt for barn, unge og andre å ferdast i strandsona. Det er ut frå dette liten tvil om at det omsøkte tiltaket sett til side dei omsyna som ligg til grunn for byggeforbodet i strandsona, og det vil dermed ikkje vere høve til å gi dispensasjon jf. Pbl. §19-2. Det er ikkje gitt nye opplysningar i klagen om tiltaket sitt omfang, som kan vere med å endre vurderinga av vinkelvor/moloen som eit stort og dominerande inngrep i fjøra. Det er heller ikkje lagt fram forslag til endring av tiltaket som gjer at tiltaket kan vurderast på nytt.

Eg rår derfor til at Forvaltningsstyret held fast på vedtaket i sak 89/15 den 08.12.2015 om å ikkje gi dispensasjon frå kommuneplan og pbl. §1-8 for det omsøkte tiltaket.

Helse og miljøkonsekvensar:

Forslag til vedtak vil ikkje ha negative konsekvensar for helse og miljø.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen økonomiske konsekvensar for kommunen.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Ingen vesentlege.

Naturmangfaldlova:

{Alle tiltak som kan få følgjer for naturen skal verte vurdert etter krava i [naturmangfaldlova](#)}
Forslag til vedtak legg ikkje til rette for tiltak som kan få følgjer for naturmangfaldet.

Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal (Oversendast Fylkesmannen med kopi av alle saksdokument for vidare handsaming av klage.)

Erling Ulvestad

Ingelin og Inge Ulvestad

Klageinstans:

Fylkesmannen

Volda Kommune

Klage på sak PS 89/15

Eg klagar på vedtaket som var gjort i forvaltningsstyret 08.12.15. Begrunnelsen for klagen er argumentasjonen som er blitt brukt imot å lage vinkelvor.

Påstand 1:

Fjøra i det aktuelle området vert i dag mykje nytta til badeplass både for privatpersonar, skule og barnehage.

Svar: Det er faktisk eg i min søknad som argumenterer for det. Eg har vokse opp i denne fjøra. Når det er ein fin sommardag her på vestsida av Voldsfjorden, kjem utrøna med sterk vind ca kl 12.00. etter det er det so mykje bårer i fjøra att det ikkje går an å bade der. Etter eg fekk ungar sjølv ,er der nokre ildsjeler som har rydda ei badestrand i Løvikbogen 8 km frå Ulvestad. Dit inn vert ungane mine no køyrt for å bade i fjorden. Det vert no mulig både for gamle og unge, og ta seg ein tur i Ulvestadfjøra og grille, bade, fiske, ja rett og slett kose seg .Med vår vinkelvor vil me bevare fjøra ,men samtidig verne den mot utrønebåra og båra som kjem ifrå Austefjorden. Dette er eit trivselstiltak for bygda som nokre få privatpersonar tek kostnaden med.

Påstand 2:

Det er ustabil grunn i området, og ein vinkelvor stenger for ferdsel i fjøra.

Svar: Att det er ustabil grunn i fjøra er ein påstand som ikkje er dokumentert. Når me rusta opp Sjøveien opplevde me grunnen som veldig stabil . Når eg ser på flyfoto frå sunnmørskart, klarer eg ikkje å sjå noko tegn på ras i det aktuelle området.Eg har ingen planar om å stenge fjøra for ferdsel, det arbeidet som har vore gjort har opna fjøra for ferdsel.

Påstand 3

Den nye voren vert ustabil:

Svar: Har sagt i byggesøknaden att me kan bore ned mineborar og bruke betong i senter og på toppen av muren om det kjem krav eller ynskje om det.

Det vert og antyda i saksutgreiinga at den aktuelle vinkelvor liknar på ei havn. Eg har 2 havneplassar på småbåthavna på Lauvstad. Støda mi i Ulvestadfjøra skal bevarast som ei stød til feringen og prama som eg har i naustet. Vår agenda med å bygge vinkelvor er å sikre nausta våre, og å legge til rette for ålmenta sin ferdsel og bruk i fjøra, ikkje å stenge den.

På flyfoto frå sunnmørskart som ligg ved , ser ein kor tett skogen sto bak og ved sidan av nausta. Desse tredda stod til dels i veldig bratt skråning, og var allereide starta å dette både over naust og nedover i fjøra. For 2 år sidan rydda alle nausteigarane bak og ved sidan av nausta for tre og vegetasjon. Samtidig rusta me opp sjøveien slik att ein kjem til både naust og fjøre utan å bruke traktor eller høge støvlar. Det er no mulig å gå både bak ,og på framsida av nausta og det vil det vere muligheit for også i framtida.

I ein nyleg dom i høgsterett vert det presisert att eigedomsretten i fjøra gjeld til marabakken. I Ulvestadfjøra går marabakken ca 40m frå naustet mitt. Vinkelvoren er tenkt ca 25m frå naustet.

Håper forvaltningstyret ser verdien av att me bygg ein felles vor istaden for 3 som er alternativet. Og eg pressiserer igjen, me ønsker ikkje å stenge ferdselen i fjørja. Alt me har gjort hittil er å åpne for ferdsel og trivsel.

Mvh Erling Ulvestad



Ingelin og Inge Ulvestad

27.01.2016

VOLDLA KOMMUNE	
Saksnr	2015/1798
Løpnr	101
Avd	UtU
Saks	Ingel
28 JAN 2016	
Arbeid	BYGG
Klassering P	
Klassering S	

Volda Kommune

Viser til Erling Ulvestad sin klage på vedtak i sak PS 89/15.

Denne fjæra er og har vore lett tilgjengelig for alle, og det er ikkje slik at ein har måtte bruke traktor / høge støvlar for å komme til den.

Den er som nevnt brukt av barnehage/skule, gamle og unge. Det kan heyrast ut som om at det må ein molo til for ein kan rett kose seg i denne fjæra. Vi nyttar mykje denne fjæra ilag med barnebarn. Er det verkeleg kos å ta med barn til ein kaikant? Det er slik det vil føles, om denne moloen skulle komme her. Med ei højde på 4 meter blir det ei stor fare t.d. fall.

Du kan ikkje meine at dei med å bygge denne moloen, vil dei opne fjæra. At ein ikkje kan bade her etter kl. 12⁰⁰ er nytt for oss - det har vore bade her i alle dei år - mest etter kl 12⁰⁰.

Når det gjeld å varna om nausta, det er ikkje vanlig å bygge ein molo som murt, glatt loddrett vegg. Den vil når det er store belger frå Austefjorden få tilbakeslag innpå nabotomtene mot ulva, har det ikkje betydning det?

Derimot vil ein molo av knust rause stein dempe bølgene. Når det gjeld grunnforholda, er det håplaus grunn heilt opp til husa. Under søghuset har det blitt store tomrom. Har rygga med traktor på marka, og trudd eg har mista bakhjul, då har det vore berre torva att, og 6-7 meter tomrom under. Ved grøfting har dei rause til 6m brekke. For oss som vaks opp i denne fjøra, så hugsar den som vil, at vi leika oss i blåleire, kvikkeleire. At det har gått eit langt undersjøisk ras er det faktiske.

Vist moloen ikkje skal trekkast ut mot marabakken, og her skal flyte vi prame på fjøre sjø, kva fall må dei ha på denne fjøra då?

Nei kan ikkje sjå at Erling Ulvestad har kome med nokon nye argument, som skulle påvirke vedtaket som blei gjort 08.12.2015.

Ingelin og Inge Ulvestad.



VOLDA KOMMUNE
Servicekontoret

«MOTTAKERNAVN»

«KONTAKT»

«ADRESSE»

«POST» «POSTSTED»

<i>Arkivsak nr.</i>	<i>Løpenr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Avd/Sakshandsamar</i>	<i>Dato</i>
2015/1798	12693/2015	160/ 3	SVK/ UNNISTRA	11.12.2015

**MELDING OM POLITISK VEDTAK - DISPENSASJON FRÅ
KOMMUNEDELPLAN- OPPFØRING AV NAUST OG FLYTTING AV VOR
GBR 160/3**

Vi melder med dette frå at forvaltningsstyret den 08.12.15, hadde føre ovannemnde som sak PS 89/15, der det vart gjort slikt vedtak:

- 1. Forvaltningsstyret ser eit nytt naust her som eit positivt bidrag til det eksisterande naustmiljøet, og gir ut frå dette med heimel i Plan og bygningslova §19-2 dispensasjon frå plan for oppføring av naustet.*
- 2. Forvaltningsstyret vurderer den tiltenkte moloen som eit stort terrenginngrep og eit uønska inngrep i sjølina og finn ikkje å kunne gje dispensasjon frå kommuneplan/PBL §1-8 for dette tiltaket.*

Sakutgreiinga med vedlegg følgjer vedlagt.

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

Volda kommune, servicekontoret

Unni Strand
sekretær

Kopi til:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Møre og Romsdal fylkeskommune
Statens vegvesen, Region midt
Sakshandsamar Elisabeth Busengdal
Sakshandsamar byggesak Ingvild Kalvatn

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

SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar:	Elisabeth Busengdal	Arkivsak nr.:	2015/1798
		Arkivkode:	160/3

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
89/15	Forvaltningsstyret	08.12.2015

DISPENSASJON FRÅ KOMMUNEDELPLAN- OPPFØRING AV NAUST OG FLYTTING AV VOR GBR 160/3

Handsaming:

Sindre Kvangarsnes, FRP, kom med fylgjande alternativt framlegg til pkt. 2:

- Forvaltningsstyret vurderer den tiltenkte moloen som eit lite terrenginngrep og eit lite inngrep i sjølina og finn å kunne gje dispensasjon frå kommuneplan/PBL §1-8 for dette tiltaket.*

Røysting:

Pkt. 1 i tilrådinga frå administrasjonen vart samrøystes vedteke.

Ved alternativ røysting mellom pkt. 2 i tilrådinga frå administrasjonen og framlegget frå Kvangarsnes, fekk tilrådinga frå administrasjonen 5 røyster og vart vedteken. Framlegget frå Kvangarsnes fekk 4 røyster og fall. (Kvangarsnes, Fylling, Rotevatn og Koppen).

Vedtak i Forvaltningsstyret - 08.12.2015

- Forvaltningsstyret ser eit nytt naust her som eit positivt bidrag til det eksisterande naustmiljøet, og gir ut frå dette med heimel i Plan og bygningslova §19-2 dispensasjon frå plan for oppføring av naustet.*
- Forvaltningsstyret vurderer den tiltenkte moloen som eit stort terrenginngrep og eit uønska inngrep i sjølina og finn ikkje å kunne gje dispensasjon frå kommuneplan/PBL §1-8 for dette tiltaket.*

Administrasjonen si tilråding:

- Forvaltningsstyret ser eit nytt naust her som eit positivt bidrag til det eksisterande naustmiljøet, og gir ut frå dette med heimel i Plan og bygningslova §19-2 dispensasjon frå plan for oppføring av naustet.*

2. *Forvaltningsstyret vurderer den tiltenkte moloen som eit stort terrenginngrep og eit uønska inngrep i sjølina og finn ikkje å kunne gje dispensasjon frå kommuneplan/PBL §1-8 for dette tiltaket.*

Vedleggsliste:

Søknad

Teikningar/foto/situasjonskart

Merknadar

Uprenta saksvedlegg:

Kommunedelplan, Ulvestadbygda

Samandrag av saka:

Saka omhandlar søknad om dispensasjon frå kommunedelplan, Ulvestadbygda.

Området har reguleringsføre mål LNF sone A.

Tiltakshavar søker om oppføring av naust og utbygging av vinkelvor (molo).

Saka har vore ut på offentleg høyring, det ligg føre merknadar til saka.

Med omsyn til heile naustmiljøet for det aktuelle området, ligg det føre merknadar mot at det vert gjeve løyve til utbygging av vinkelvor.

Saksopplysningar:

I saka ligg det føre søknad om dispensasjon frå kommunedelplan for Ulvestadbygda. Området er i kommuneplan vist som LNF sone A. Innanfor desse områda kan ikkje byggje- og anleggstiltak som ikkje har direkte tilknytning til landbruksnæringa tillatast. Tiltakshavar søker om oppføring av naust og utbygging av vinkelvor (molo). Moloen skal ifølgje tiltakshavar vere ei erstatning for vor både for gbr 160/3, 160/7 og 160/32. Det er tenkt at moloen skal vere 2 m brei, gå 25 m ut i sjø, og liggje 20 m langs sjølina. Den tiltenkte høgda på moloen er 4 m (Sjå vedlegg).

Fjøra i det aktuelle området vert i dag mykje nytta til badeplass både for privatpersonar, skular og barnehagar. Fjøra vert sett på som eit viktig leik- og rekreasjonsområde i nærmiljøet. I saka er naboar varsla og det ligg føre merknadar til saka. Merknadane frå naboar er knytt til eit ynskje om å bevare den fine stranda slik den ligg i dag, også for framtida. Vidare at det er ustabil grunn i området, og at ein så høg mur som er tiltenkt her, stenger for ferdsel i fjøra.

Saka har vore ute til høyring, det ligg føre fylgjande merknadar til saka. Møre og Romsdal fylkeskommune har utifrå sine ansvarsområde merknad til oppføring av vinkelvor:

”Utifrå omsyn til etterreformtoriske kulturminne har vi fylgjande merknad:

Dette er ei tradisjonell naustrekke med støer og opplagt stein etter tradisjonelt mønster, sjølv om få av nausta er særleg gamle. Vi har ikkje merknad til bygging av naust. Det som vert kalla eksisterande vor ligg på land ved fjøre sjø ifølgje bilete. Ny "vor" må så vidt vi forstår vere vesentleg større, og vil med krok på verte meir som ei lita båthamn. Slik den er plassert midt på rekka av naust ser vi denne som eit øydeleggande element i heilskapet. Ut frå omsyn til heile naustmiljøet rår vi difor i mot at det vert gjeve løyve i saka.”

Fylkesmannen i Møre og Romsdal har fylgjande merknadar knytt til oppføring av naust og vor:

”Naust: Etter det vi forstår, skal naustet som ligg der i dag rivast. Dette naustet har ei grunnflate på om lag 32 m², og det er søkt om å setje opp eit nytt naust med 50 m² BYA. Fylkesmannen rår til at utforming av naust følgjer følgjande prinsipp:

- *Naust skal vere bygd i éin etasje med bruksareal (BRA) mindre enn 40 m². Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal.*
- *Mønehøgda skal vere under 5 meter frå normalt høgvatn (NGO —nullpunkt landkart) eller terrengnivå under bygning*
- *Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA)*
- *Altan/ utkraging er ikkje tillate*

Bakgrunnen for desse råda er at naust større enn dette erfaringsmessig ofte blir innreidd og brukt som fritidshus. Fritidshus i strandsona verkar langt meir privatiserande enn naust gjer. I tillegg vil større naust ha mykje å seie for landskapsverknaden av naust og naustmiljø. Etersom dette er eit område som blir mykje nytta både til badeplass og leik, er det særleg viktig at ein sikrar området sine kvalitetar for ålmenta.

Vor: Det er oppgitt at denne skal vere 2 meter brei, men det er ikkje gitt opplysningar om verken eksakt høgde eller lengde, noko som er vesentlege opplysningar for å kunne vurdere tiltaket sitt omfang. Teikningane gir likevel grunnlag for å sjå at det er snakk om eit betydeleg inngrep i strandsona.

Trass i at det skal vere ei åpning i framkant av voren, vil den vere eit hinder for fri ferdsel. Avhengig av høgde, vil den også kunne gjere området meir utrygt for mindre born. Det er oppgitt at voren skal vere felles for tre eigedomar. Det er allereie fleire moloar i denne vesle bukta nord for Ulvestadelva, og med omsøkte tiltak vil det ikkje vere mykje att av strandsone som er egna for bading/rekreasjon for ålmenta.

Det er oppgitt at området blir mykje nytta til badeplass for både privatpersonar, skular og barnehagar. Omlag 500 meter unna ligg både skule og barnehage, og vi legg til grunn at området er av stor verdi som ein kvalitet i nærområdet til desse institusjonane.”

Konklusjon

Ut frå målet om å ivareta allmenne interesser og i dette tilfellet særleg med vekt på interessene til barn og unge, samt å unngå uheldig bygging langs sjøen, vil vi rå sterkt ifrå omsøkte vor/molo. Når det gjeld naustet, rår vi til at kommunen følgjer Fylkesmannens naustråd. Ein dispensasjon som ikkje er i tråd med desse merknadene, vil bli vurdert påklaga.”

Vurdering og konklusjon:

Kommunen vil kunne tilrå å gi dispensasjon frå kommunedelplan Ulvestadbygda for oppføring av nytt naust på tomta gbr 160/3. Oppføring av nytt naust trur kommunen kan vere eit positivt bidrag for heile naustmiljøet. Kommunen tilrår at fylkesmannen si tilråding om oppføring av naust ligg til grunn for tiltaket. Kommunen kan også tilrå å flytte eksisterande vor, slik denne ligg betre føre nytt naust i gbr 160/3, men med føresetnad at denne ligg fint i terrenget. Kommunen er positivt innstilt til at fleire grunneigarar går saman om ein felles vor, som vil gi færre inngrep i sjølina, men er skeptisk til utbygging av molo.

Utifrå dei vedlagte teikningane av vinkelvor (molo) i området gbr 160/3, vurderer kommunen den tiltenkte moloen som eit stort terrenginngrep og eit uønska inngrep i sjølina. Kommunen er samd i fylkeskommunen og fylkesmannen sin argumentasjon for utbygging av vinkelvor og ynskjer *ikkje* å tilrå tiltaket. Ein del av argumentasjonen her er at oppføring av vinkelvor (molo) vil vere øydeleggande for det tradisjonelle naustmiljøet, kommunen ynskjer heller ikkje å setje ein standard for å gi løyve til oppføring av moloar langs heile sjølina i det aktuelle området.

Helse og miljøkonsekvensar:

Ingen særskilde endringar ved tiltaket, jf tilråding til vedtak.

Eventuell godkjenning av vor som omsøkt vil vere negativt sett i høve til natur og miljø.

Økonomiske konsekvensar:

Tiltaket har ikkje økonomiske konsekvensar for kommunen.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Ingen vesentlege.

Elisabeth Busengdal
Sakshandsamar, Utvikling

Utskrift av endeleg vedtak:

Erling Ulvestad
Inge Ulvestad
Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Møre og Romsdal fylkeskommune
Statens vegvesen

Kopi til:

Jørgen Vestgarden

Klageinstans:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Elisabeth Busengdal

Arkivsak nr.: 2015/1798

Arkivkode: 160/ 3

Utvalsaksnr Utval

Møtedato

DISPENSASJON FRÅ KOMMUNEDELPLAN- OPPFØRING AV NAUST OG FLYTTING AV VOR GBR 160/3

Administrasjonen si tilråding:

1. *Forvaltningsstyret ser eit nytt naust her som eit positivt bidrag til det eksisterande naustmiljøet, og gir ut frå dette med heime i Plan og bygningslova §19-2 dispensasjon frå plan for oppføring av naustet.*
2. *Forvaltningsstyret vurderer den tiltenkte moloen som eit stort terrenginngrep og eit uønska inngrep i sjølina og finn ikkje å kunne gje dispensasjon frå kommuneplan/PBL §1-8 for dette tiltaket.*

Vedleggsliste:

Søknad

Teikningar/foto/situasjonskart

Merknader

Uprenta saksvedlegg:

Kommunedelplan, Ulvestadbygda

Samandrag av saka:

Saka omhandlar søknad om dispensasjon frå kommunedelplan, Ulvestadbygda.

Området har reguleringsføre mål LNF sone A.

Tiltakshavar søker om oppføring av naust og utbygging av vinkelvor (molo).

Saka har vore ut på offentleg høyring, det ligg føre merknadar til saka.

Med omsyn til heile naustmiljøet for det aktuelle området, ligg det føre merknadar mot at det vert gjeve løyve til utbygging av vinkelvor.

Saksopplysningar:

I saka ligg det føre søknad om dispensasjon frå kommunedelplan for Ulvestadbygda. Området er i kommuneplan vist som LNF sone A. Innanfor desse områda kan ikkje byggje- og anleggstiltak som ikkje har direkte tilknytning til landbruksnæringa tillast. Tiltakshavar søker om oppføring av naust og utbygging av vinkelvor (molo). Moloen skal ifølgje tiltakshavar vere ei erstatning for vor både for gbr 160/3, 160/7 og 160/32. Det er tenkt at moloen skal vere 2 m brei, gå 25 m ut i sjø, og liggje 20 m langs sjølina. Den tiltenkte høgda på moloen er 4 m (Sjå vedlegg).

Fjøra i det aktuelle området vert i dag mykje nytta til badeplass både for privatpersonar, skular og barnehagar. Fjøra vert sett på som eit viktig leik- og rekreasjonsområde i nærmiljøet. I saka er naboar varsla og det ligg føre merknadar til saka. Merknadane frå naboar er knytt til eit ynskje om å bevare den fine stranda slik den ligg i dag, også for framtida. Vidare at det er ustabil grunn i området, og at ein så høg mur som er tiltenkt her, stenger for ferdsel i fjøra.

Saka har vore ute til høyring, det ligg føre fylgjande merknadar til saka. Møre og Romsdal fylkeskommune har utifrå sine ansvarsområde merknad til oppføring av vinkelvor:

”Utifrå omsyn til etterreformtoriske kulturminne har vi fylgjande merknad: Dette er ei tradisjonell naustrekke med støer og opplagt stein etter tradisjonelt mønster, sjølv om få av nausta er særleg gamle. Vi har ikkje merknad til bygging av naust. Det som vert kalla eksisterande vor ligg på land ved fjøre sjø ifølge bilete. Ny "vor" må så vidt vi forstår vere vesentleg større, og vil med krok på verte meir som ei lita båthamn. Slik den er plassert midt på rekka av naust ser vi denne som eit øydeleggande element i heilskapet. Ut frå omsyn til heile naustmiljøet rår vi difor i mot at det vert gjeve løyve i saka.”

Fylkesmannen i Møre og Romsdal har fylgjande merknadar knytt til oppføring av naust og vor:

”Naust: Etter det vi forstår, skal naustet som ligg der i dag rivast. Dette naustet har ei grunnflate på om lag 32 m², og det er søkt om å setje opp eit nytt naust med 50 m² BYA. Fylkesmannen rår til at utforming av naust følgjer følgjande prinsipp:

- *Naust skal vere bygd i éin etasje med bruksareal (BRA) mindre enn 40 m². Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal.*
- *Mønehøgda skal vere under 5 meter frå normalt høgvatn (NGO —nullpunkt landkart) eller terrengnivå under bygning*
- *Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA)*
- *Altan/ utkraging er ikkje tillate*

Bakgrunnen for desse råda er at naust større enn dette erfaringsmessig ofte blir innreidd og brukt som fritidshus. Fritidshus i strandsona verkar langt meir privatiserande enn naust gjer. I tillegg vil større naust ha mykje å seie for landskapsverknaden av naust og naustmiljø. Ettersom dette er eit område som blir mykje nytta både til badeplass og leik, er det særleg viktig at ein sikrar området sine kvalitetar for ålmenta.

Vor: Det er oppgitt at denne skal vere 2 meter brei, men det er ikkje gitt opplysningar om verken eksakt høgde eller lengde, noko som er vesentlege opplysningar for å kunne vurdere tiltaket sitt omfang. Teikningane gir likevel grunnlag for å sjå at det er snakk om eit betydeleg inngrep i strandsona.

Trass i at det skal vere ei åpning i framkant av voren, vil den vere eit hinder for fri ferdsel. Avhengig av høgde, vil den også kunne gjere området meir utrygt for mindre born. Det er oppgitt at voren skal vere felles for tre eigedomar. Det er allereie fleire moloar i denne vesle bukta nord for Ulvestadelta, og med omsøkte tiltak vil det ikkje vere mykje att av strandsona

som er egna for bading/rekreasjon for ålmenta.

Det er oppgitt at området blir mykje nytta til badeplass for både privatpersonar, skular og barnehagar. Omlag 500 meter unna ligg både skule og barnehage, og vi legg til grunn at området er av stor verdi som ein kvalitet i nærområdet til desse institusjonane.”

Konklusjon

Ut frå målet om å ivareta allmenne interesser og i dette tilfellet særleg med vekt på interessene til barn og unge, samt å unngå uheldig bygging langs sjøen, vil vi rå sterkt ifrå omsøkte vor/molo. Når det gjeld naustet, rår vi til at kommunen følgjer Fylkesmannens naustråd. Ein dispensasjon som ikkje er i tråd med desse merknadene, vil bli vurdert påklaga.”

Vurdering og konklusjon:

Kommunen vil kunne tilrå å gi dispensasjon frå kommunedelplan Ulvestadbygda for oppføring av nytt naust på tomte gbr 160/3. Oppføring av nytt naust trur kommunen kan vere eit positivt bidrag for heile naustmiljøet. Kommunen tilrår at fylkesmannen si tilråding om oppføring av naust ligg til grunn for tiltaket. Kommunen kan også tilrå å flytte eksisterande vor, slik denne ligg betre føre nytt naust i gbr 160/3, men med føresetnad at denne ligg fint i terrenget. Kommunen er positivt innstilt til at fleire grunneigarar går saman om ein felles vor, som vil gi færre inngrep i sjølina, men er skeptisk til utbygging av molo.

Utifrå dei vedlagte teikningane av vinkelvor (molo) i området gbr 160/3, vurderer kommunen den tiltenkte moloen som eit stort terrenginngrep og eit uønska inngrep i sjølina. Kommunen er samd i fylkeskommunen og fylkesmannen sin argumentasjon for utbygging av vinkelvor og ynskjer *ikkje* å tilrå tiltaket. Ein del av argumentasjonen her er at oppføring av vinkelvor (molo) vil vere øydeleggande for det tradisjonelle naustmiljøet, kommunen ynskjer heller ikkje å setje ein standard for å gi løyve til oppføring av moloar langs heile sjølina i det aktuelle området.

Helse og miljøkonsekvensar:

Ingen særskilde endringar ved tiltaket, jf tilråding til vedtak.

Eventuell godkjenning av vor som omsøkt vil vere negativt sett i høve til natur og miljø.

Økonomiske konsekvensar:

Tiltaket har ikkje økonomiske konsekvensar for kommunen.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Ingen vesentlege.

Elisabeth Busengdal
Sakshandsamar, Utvikling

Utskrift av endeleg vedtak:

Erling Ulvestad
Inge Ulvestad
Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Møre og Romsdal fylkeskommune
Statens vegvesen

Kopi til:

Jørgen Vestgarden

Klageinstans:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

Pbl § 20-4 og SAK kap. 3

VOLDA KOMMUNE	
Saksnr. 2015/1798	DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Løpenr.	153 IK
28 AUG 2015	
Arkivdel:	BYGG
Klassering P:	160/3
Klassering S:	

Blir det søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova, forskrift eller arealplan? Ja Nei

Er det behov for løyve/samtykke/uttale frå anna myndigheit? Ja Nei

Dersom ja, er ikkje vilkåra oppfylte for 3 veker saksbehandling, jf. pbl § 21-7 tredje ledd

Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal vere gjennomført før søknaden blir send til kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156)

Ligg det føre merknader frå naboar eller gjenbuarar? Ja Nei

Dersom nei på alle spørsmåla over, er løyve å sjå på som gitt tre veker etter at fullstendig søknad er motteken i kommunen

Opplysningar gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrerte i matrikkelen.

Søknaden gjeld							
Eigedom/ byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bustadnr.	Kommune
	160 03				Volda		
Tiltaket si art	Adresse			Postnr.	Poststad		
	Ulvestad v. 21			6133	Lauvstad		
Mindre tiltak til bebyggelse, pbl § 20-4 og SAK kap. 3							
<input type="checkbox"/> Tilbygg < 50 m ² <input checked="" type="checkbox"/> Frittliggende bygning (ikkje bustadformål) < 70 m ² <input type="checkbox"/> Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)							
<input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket med samla bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-2 bokstav b) og SAK10 § 3-2							
<input type="checkbox"/> Mellombels bygning/konstruksjon/anlegg (som ikkje skal plasserast for lengre tidsrom enn 2 år)							
<input type="checkbox"/> Bruksendring (frå tilleggsdel til hovuddel innanfor ei brukseining)							
<input checked="" type="checkbox"/> Riving av tiltak som nemnt i SAK10 § 3-1							
<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkeleining <input type="checkbox"/> Grunn-eigedom <input type="checkbox"/> Anleggs-eigedom <input type="checkbox"/> Festegrunn over 10 år <input type="checkbox"/> Arealoverføring							
<input checked="" type="checkbox"/> Anna: Nærast og flytting av Vår							
Planlagt bruk/formål				Beskriv			
				Vårst.			

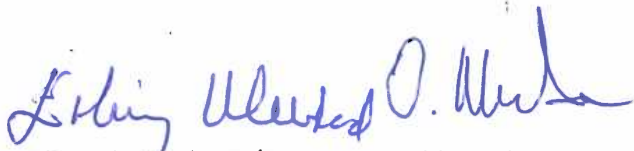
Arealdisponering							
Planstatus mv.	Set kryss for gjeldande plan						
	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan				
Namn på plan							
Areal	BYA eksisterande	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterande	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
			50				
Grad av utnytting	Vis berekning av grad av utnytting. Rettleiling finst på www.dibk.no eller kontakt kommunen						

Plassering			
Plassering av tiltaket	Kan høgspent kraftlinje vere i konflikt med tiltaket?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Dersom ja, må avklaring med aktuell rettshavar vere dokumentert		Vedlegg nr. Q -
Plassering av tiltaket	Kan vass- og avløpsleidningar vere i konflikt med tiltaket?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Dersom ja, må avklaring med aktuell rettshavar vere dokumentert		Vedlegg nr. Q -
Avstand	Minste avstand til nabogrense	0,8	m
	Minste avstand til anna bygning	2,6	m
	Minste avstand til midten av veg	7	m
Dette skal visast på situasjonsplanen			

Vedlegg til Byggesøknad naust 160/03

Når nausttomtene vart endra i jordskifte ca1985 ,vart stødene også endra retning på . Dette medfører att våren min må flyttast 3m utover i nederste enden. Istaden for å bygge ein vår på kvar tomt ,har 160/3,160/7 og 160/32 gått ilag og vil lage ein L-vår som vist på teikning.Me vil korte inn stødene med nokre meter. Stødene er nesten 30m frå naust og ned på nederste fjøra, dette fordi det har vore teke ut sand ifrå sandtaket ovanfor nausta og overskotsmasse har vorte fylt utover fjøra.

Me har planer om å mure opp ein vår i gråstein som vert ca 2m breid. Deretter vil me reinske opp fjøra og ta vekk store steinar. Allereide i dag er dette ein mykje brukt rekreasjons plass for barnehage,skule, ungdom og familiar som bade plass , grilling og kos. Me håper att dette kan verte ein endå trivlegare plass å vere for alle grupper nå me vernar mot sjøbårene og reinskar der opp. Det kjem til å verte ei åpning i framkant av våren for å sikre att ålmenta får fri ferdsel.



Erling Ulvestad 160/3



Oddvar Ulvestad 160/7



Per Gunnar Tilset 160/32

Svar på merknad frå Ingelin Midtbø Ulvestad og Inge Ulvestad på tiltak Gnr 160 Brnr.3,7 og32

Eg trur dette blir ei enda større og finare perle i fjøra etter att våren er bygd. Som eg skriv i vedlegg til Byggesøknad Naust, skal fjøra bevarast. Må kanskje kortast litt inn for å få tillflåt med båtane til dei respektive stødene. I Ulvestadfjøra er der 17 naust/tomter der mange av dei er smale (mellom 5 og 6m) det bør difor telje positivt når 3 stk går ilag om lage vern mot sjøbåra. I det omsnakka området er der allereide 3 vern.

Når det gjeld sikring av mur, skal den murast av eigar av br 32. Per Gunnar Tilset. Han har sett opp dei fleste gråsteinsmurane her i området dei seinare åra. Som ekstra sikring kjem me til å bore ned mineborar mellom skifta, og me kan hvis det er behov bruke armert betong som toppdekke på muren.

Ulvestad 25.08.2015

Erling Ulvestad







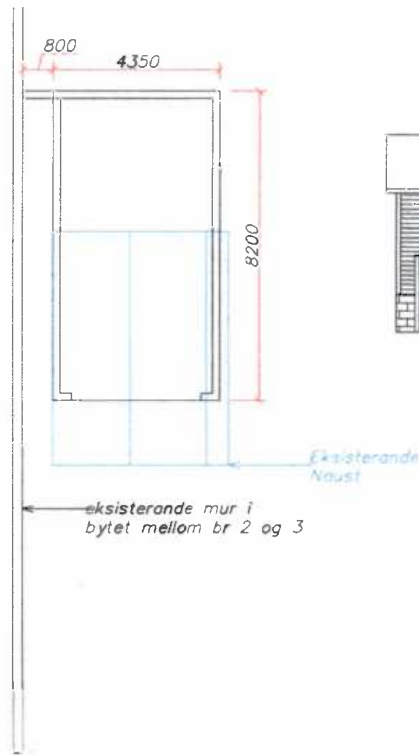
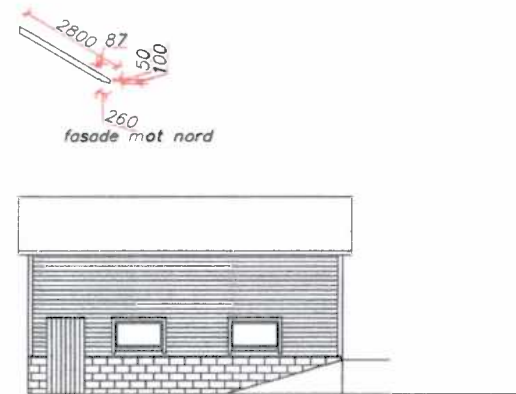
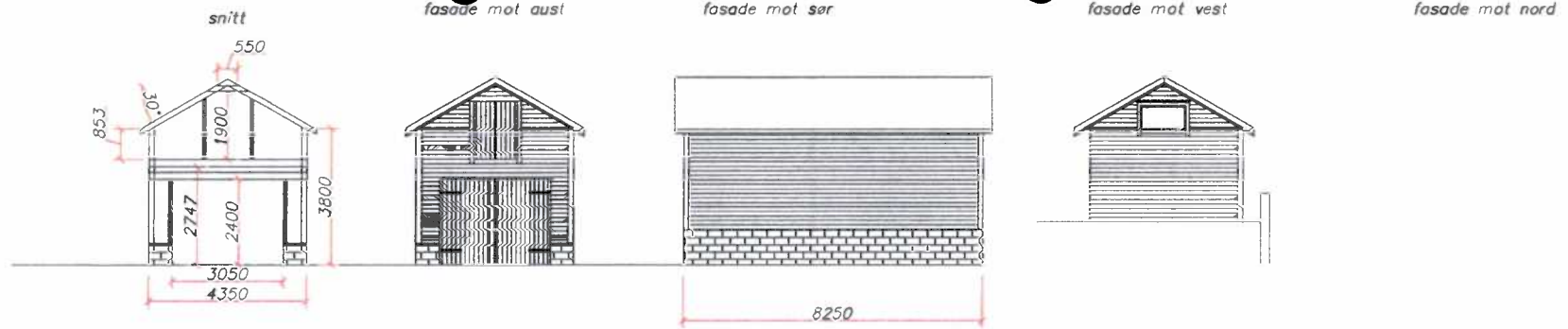
Fjæra som vert berøpt av
vinkelvår





ny grense mellom
160.03 og 160.02
etter jordskift

eksisterende var
mellom 160.03 og 160.02



NB! Alle mål henviser til ferdig innvendig vegg.

Tegningen er kun skisser for å vise planløsning/funksjonsmål, og skal ikke brukes som arbeidstegninger for byggtferelse.

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ BYGGEPLASSEN. Byggkonstruksjonen dimensjoneres og utføres etter anvisning fra godkjent konsulent.

Godkjenning av husdyrrom:

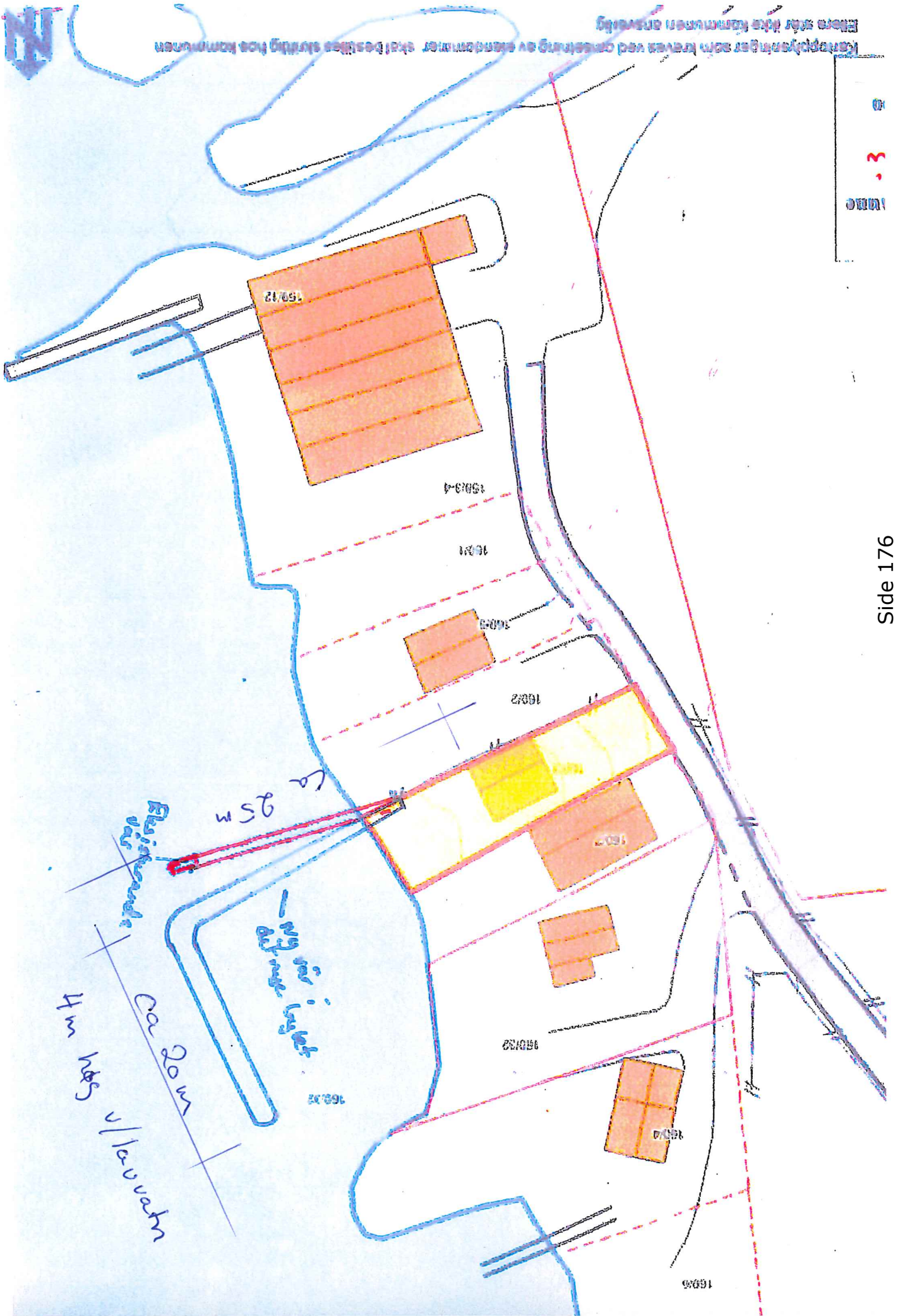
Eier/bruker skal melde fra til det lokale Mattilsynet før inngangsetting av nybygging eller ominnredning. Byggeplanene skal forelegges det lokale Mattilsynet på anmodning. Det skal ikke settes inn dyr i et nytt eller ominnredet dyrerom før Mattilsynet har gitt godkjenning.

Tegningen er Felleskjøpets eiendom og må ikke:
 -kopieres for bruk av konkurrerende firmaer.
 -brukes til byggesøknad/byggemelding.
 -brukes som byggetegning.

1:200

Bygging	
Navn	Naust 160
Adresse	
Sted	
Størrelse	1:100
Dato	10.05.15
Byggesøknad/Byggemelding	
Byggetegning	

Rev - 10.05-15



Volda kommune - oppføring av naust og flytting av vor gbnr 160/3 - dispensasjon fra kommuneplan

Vi viser til oversending av overnemnde sak for høyring, dagsett 30.9.2015.

Utifrå omsyn til etterrefroamtorske kulturminne har vi fylgjande merknad:

Dette er ei tradisjonell naustrekke med støer og opplagt stein etter tradisjonelt mønster, sjøl om få av nausta er særleg gamle.

Vi har ikkje merknad til bygging av naust. Det som vert kalla eksisterande vor ligg på land ved fjøre sjø i følge bilete.

Ny "vor" må så vidt vi forstår vere vesentleg større, og vil med krok på verte meir som ei lita båthamn.

Slik den er plassert midt på

rekka av naust ser vi denne som eit øydeleggande element i heilskapet. Ut frå omsyn til heile

naustmiljøet rå vi difor i mot at det vert gjeve

løyve i saka.

Med venleg helsing

Øyunn Kleiva

Arkeolog/Rådgjevar kulturvern

Kulturavdelinga

Møre og Romsdal fylkeskommune

Sakshandsamar etterreformatoriske kulturminne: Toril Moltubakk

Merkrader på tiltak på Gnr. 160. Br.nr. 3-7 og 32.

ang. Vinkulvår, molo.

Mottike nabovarsel 01.08.15.

Èg er einig i at denne strekkinga i fjøra er den finaste, og også til leik og bading, og eg meiner vi derfor skal bevare ^{den} slik også for framtida.

Èin vår i fjøra er med fall som fjøra, som ein går i båten frå så langt fram som sjøen går. Det vil sålvs ikke vere ein høg mur ved fjøre sjø. Vi har tomt og stød inntil denne tenkte mur, som vert hengande over seg når ein oppheld seg i støda. Og som vil skjære av området for furdsl og sikt. Barn utforskar området også på fjøre sjø, og det blir høgt rett i steinane frå muren.

Det er fjøra i vår tomt vi har og forholde oss til, vi kan ikke basere oss på andres tomter. Èin mūr på 2m breidde og så høg blir ikke stabil, så er det kvern som tek på justeringane om 10-15 år. Med ei slik høgd kan ikke utglidne steinar berre henge slik i sin rundt om på lavere murar. Det har tidlegare gått eit langt ras eller utglidning frå marabakken på dette området, det må vi tenke på når vi belastar kanten.

Vist nausteigarane vidare til edra vil ha same opplegget, vil vi frå sjøen sjå berre iin fylling huli strandline.

På nordsida av utfyllinga til br.nr. 4, har
det vore forsøkt reinsking av tare med maskin,
men den kjem fort tilbake. Slik er det ikke på
Søkt område der fin sand frå elva blir vaska
fram. Så her hentar faktisk folk sand, med
vinkelvår (molo) vil ikke sanden slippe inn, og
taren tar over.

Vi går med dette imot vinkelvår (molo) og håper
denne perla i naturen blir bevart slik også
i framtida.

Ingrid Hættestad

Inge Hættestad



Statens vegvesen

Volda kommune
ved Elisabeth Busengdal
Stormyra 2
6100 VOLDA

Behandlende eining:
Region midt

Sakshandsamar/innvalsnr:
Per Norvald Walderhaug -

Vår referanse:
2015/123115-002

Dykkar referanse:
2015/1798

Vår dato:
02.10.2015

Fv 652 - Høring - Gnr. 160 bnr. 3 i Volda kommune - Dispensasjon frå kommuneplan / delplan - Oppføring av naust og flytting av vor - Uttale

Vi viser til e-post datert 30.9.2015 med dokument vedrørende søknad om dispensasjon frå kommunedelplan for oppføring av nauststø/mur på eigedomen 160/3 i Volda kommune. Statens vegvesen har utifrå sitt ansvarsområde ingen merknad til søknaden.

Plan- og trafikkseksjonen
Med helsing

Birgit Hamre Moe
for Lisbeth Smørholm
seksjonssjef

Per N. Walderhaug
Per Norvald Walderhaug

Kopi: Fylkesmannen
Fylkeskommunen

Postadresse
Statens vegvesen
Region midt
Postboks 2525
6404 Molde

Telefon: 02030
Telefaks: 71 27 41 01
firmapost-midt@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Vestre Olsvikveg 13
6019 ÅLESUND

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø
Telefon:
Telefaks: