



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2017/534

Arkivkode: 20/ 104

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
	Forvaltningsutvalet	

GBR 20/104 - BRUKSENDRING, FASADEENDRING, TERASSE - HELTNEVEGEN 19 - JF SAK 2014/322 DISPENSASJON FRÅ PLAN.

Administrasjonen si tilråding:

Med heimel i plan og bygningslova §19-2 gjev forvaltningsutvalet dispensasjon frå gjeldande plan for bruksendring i samsvar med søknad datert 14.03.2017, og på fylgjande vilkår:

- 1. Innkøyring frå til eigedomen frå Heltnevegen skal innsnevrast.*
- 2. Det skal opparbeidast fortau langs Heltnevegen opp til slik avgrensa avkøyrsløp. Plan for slik trafikkkløysing og opparbeiding av fortau/avslutting av uteareal skal utarbeidast i samråd med Teknisk sektor i kommunen og vere godkjent før løyve til oppstart av tiltak vert gitt. Det bør i slik plan leggjast til rette for avsluttande mur mot fortau (jf eigedomen i vest) som sikrar klarare avgrensing mellom trafikkarealet og uteområdet for bustaddelen av tomta.*
- 3. I byggeløyve bør det settast krav om at opparbeiding skal vere gjennomført før bruksløyve vert gitt.*

Vedleggsliste:

Byggesøknad/utgreiing av byggesak med søknad om dispensasjon med vedlegg.
Merknader frå naboar.

Uprenta saksvedlegg:

Reguleringsplan for området

Saksopplysningar/fakta:

Søknad om omdisponering av deler av arealet i bygget på eigedomen Heltnevegen 19, forretningstomt, har vore handsama fleire gonger i kommunen. Eg viser til sakshandsaming i arkivsak 2014/322.

Sist handsaming var 18. juli 2016, der det vart gitt administrativt avslag på søknad grunna manglande opplysning av saka.

I tilbakemelding til søkjar og naboar heitte det då:

"Som grunneigar til gnr. 20, bnr. 104, og som nabo til gnr. 20, bnr. 104, får De melding om at administrasjonen i Volda kommune, har avvist søknad om dispensasjon frå

reguleringsplan for Røyslid – Heltne 1. Dispensasjonen gjeld endring av formål frå forretning til bustad. Saka er ikkje godt nok opplyst. Søknaden gir ikkje eit godt nok grunnlag for naboar/partar til innsyn i saka, eller for kommunen for handsaming av søknad".

Søknaden vart då handsama som delegert sak , jf delegert vedtak datert 15.07.2016. Kopi av saka/vedtaket ligg som vedlegg til saka. her er det også gitt ei oppsummering i høve til tidlegare handsaming/saksgang.

Kommunen har no motteke ny søknad om byggeløyve/bruksendring/fasadeendring for del av bygget.

I tilknytning til dette er det søkt dispensasjon frå plan for endra bruk av del av bygget frå forretning til bustad.

I søknaden heiter det m.a:

Søknaden gjelder bruksendring av deler av eksisterende forretning til boligformål, fasadeendring i forbindelse med bruksendringen og oppføring av terrasse.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon, se eget avsnitt «søknad om dispensasjon».

Eiendommen er regulert til forretning i reguleringsplan for Røysild – Heltne 1, vedtatt 10.10.1969. Jfr. gjeldende reguleringsplan er det ikke angitt grad av utnytting for eiendommen. Tiltaket gjelder i hovedsak innvendige endringer, med unntak av terrasse for å bedre muligheter for uteopphold.

Jfr. reguleringsplanen § 20 er det krav om at det settes av 1 parkeringsplass for hver 25 m² med gulyflate i forretningen. Etter omsøkte bruksendring vil det være 57 m² som er forretningslokale. Resten av bygningen vil bestå av lager og/eller areal for ansatte, i tillegg til den nye boenheten. Det er vist 3 biloppstillingsplasser for forretningsdelen av bygget og 2 biloppstillingsplasser for boenheten i situasjonsplanen. Vi viser til at det er mulighet for å opparbeide flere biloppstillingsplasser på tomten, men kan ikke se at det er behov for dette. Videre vil vi bemerke at formålet forretning stiller strengere krav til biloppstillingsplasser enn det som er tilfellet for boligformål. Dette medfører at omsøkte tiltak gir et redusert krav til parkering. Vi mener krav til parkering er ivaretatt ved 5 biloppstillingsplasser som vist i situasjonsplanen.

Plangrunnlag: Uteoppholdsareal

Eiendommen er regulert til forretning og det fremkommer ingen krav til uteoppholdsareal i reguleringsplanen. Da det søkes om bruksendring til en boenhet på tomten er det søkt om terrasse på 25,5 m², samt vist uteoppholdsarealer sør for boenheten for å sørge for tilstrekkelig tilgang til uteareal for boenhet, jf. TEK10 § 8-4. Utearealene vil skjermes for støv og støy ved beplantning av hekk på ca. 1,5 m.

Vi mener at uteoppholdsarealene er tilfredsstillende og oppfyller krav i TEK10 § 8-4.

Visuelle kvaliteter

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Volda kommune. Tiltaket gjelder i hovedsak bruksendring fra forretning til bolig. Terrasse vil tilbygges sør for bygningen, og er godt tilpasset eksisterende bygning. Fasadeendringene vil føre til at de deler av bygningen som er omfattet av bruksendringen blir godt tilpasset sin nye bruk.

Vi mener tiltaket har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til sine omgivelser, og derav tilfredsstillende de lovfestede krav til visuelle kvaliteter på en god måte.

Støy: *Dette gjelder bruksendring av deler av eksisterende bygningsmasse. Boenheten vil ikke komme nærmere vei enn eksisterende boliger i området. Beplantning langs vei og støydemping i gjerde rundt terrassen vil sørge for tilstrekkelig støydemping for boenheten.*

Dispensasjon

Jfr. pbl § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det søkes om dispensasjon fra formål i reguleringsplan der eiendommen regulert til forretning, jf. pbl. § 12-4.

Hensynet bak bestemmelsen kan være å sikre at det blir drevet en viss forretningsvirksomhet i reguleringsplanområdet. Dette er en eldre reguleringsplan, fra 1969, der dette er den eneste tomten som har formålet forretning. Vi viser til at det har skjedd en utvikling av området siden reguleringsplanen ble vedtatt. Det er ikke lenger bærekraftig å drive forretningsvirksomhet på denne tomten i samme utstrekning som det som var tilfellet da planen ble vedtatt. Omsøkte tiltak gjelder kun en del av eksisterende bygning, og vil det vil derfor fremdeles kunne foregå forretningsvirksomhet på tomten, selv om dette blir i et mindre omfang enn det som var ønsket da planen ble vedtatt.

Vi mener en dispensasjon ikke i vesentlig grad vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen. Dette er den eneste tomten i hele reguleringsplanen som er angitt til forretningsformål. Samtlige tilgrensende tomter er regulert til boligbebyggelse og er bebygd med boligformål. Dette viser at en boenhet vil passe godt inn i omgivelsene. Bygget vil bli mer tilpasset eksisterende boligfelt ved at det vil bli oppgradert og finere ved den omsøkte bruksendringen. Det vil være en samfunnsmessig fordel å kunne utnytte eksisterende bygningsmasse i tråd med utviklingen i området. Vi kan ikke se at det er behov for et forretningsbygg i det omfanget som tidligere har vært tilfellet for tomten. Det vil ikke være i noens interesse at deler av bygningen står ubenyttet. Det vil heller ikke være samfunnsnyttig å foreta en reguleringsendring da dette gjelder en del av en enkelttomt. En bruksendring til boligformål for deler av bygningen vil føre til at det er et redusert behov for parkeringsplasser i forhold til forretningsformål.

Eiendommen er underlagt formålet bolig i kommuneplanens areal på kommunens elektroniske kart –

Vi gjentar at dispensasjonen kun gjelder en del av eksisterende bygningsmasse, og at det fremdeles vil kunne drives forretningsvirksomhet på tomten etter omsøkte bruksendring. Vi kan ikke se at det foreligger ulemper utover at tiltaket er avhengig av en dispensasjon. Siden det ikke har vært marked for å benytte hele bygningsmassen på tomten til forretningsformål mener vi dette viser at et behov for arealer til forretningsformål dekkes i Volda kommune for øvrig. Vi mener det foreligger en overvekt av fordeler som taler for at dispensasjon kan gis.

Nabovarsling

Tiltaket er varslet i tråd med pbl § 21-3, varslingen er basert på nabovarslingsliste fra kommunen. Det er mottatt protester/merknader til tiltaket, se eget avsnitt «nabomerknader».

Nabomerknader

Det er mottatt merknader/protester fra følgende:

Geirmund Lien, eier av Heltnevegen 18, gnr. 20 bnr. 120

Rune Humberst, eier av Heltnevegen 17, gnr. 20 bnr. 119

Protestene går i hovedsak ut på at naboer er imot tiltaket, bekymringer for trafikk og uro.

Det vises til at det tidligere er gitt avslag for denne søknaden.

I det følgende kommenteres de punktene i bemerkningen som er relevante.

Naboer viser til at det tidligere er gitt avslag for det samme tiltaket. Vi bemerker at det ikke er gitt avslag for søknad tidligere, da søknaden ble avvist av kommunen på grunn av at saken ikke var godt nok opplyst – samt at det ikke fremgikk nok informasjon for naboer/partner til innsyn i saken. Dette er nå rettet ved tiltaket er nabovarslet med ny dokumentasjon, samt at det sendes inn ny komplett søknad.

Eier ved gnr. 20 bnr. 120 viser til at tiltaket vil medføre mer trafikk og uro i et belastet bomiljø. Vi viser til at krav til parkeringsplasser under formål bolig er lavere enn for forretning. Det trekkes også frem at dersom tomten hadde vært i full aktivitet til

forretningsvirksomhet ville dette ført til en langt større trafikk enn en boenhet som nå omsøkes. En dispensasjon som eventuelt gis nå vil ikke åpne for bruksendringer i fremtiden ved eventuelle nye eiere som ønsker å videreutvikle tomten. Dersom det i fremtiden blir aktuelt med søknadspliktige tiltak som er avhengig av dispensasjon vil kommunen måtte vurdere dette på nytt. Plantegningene er ikke de samme som tidligere da det er gjort justeringer for å overholde krav til universell utforming og krav til lagringsplass. Terrasse er også utvidet for å bidra til gode uteoppholdsarealer.

Utover dette viser vi til beskrivelsen av tiltaket og begrunnelsen for søknad om dispensasjon.

Annet

Siden kommunen tidligere har valgt å avvise søknaden uten å angi hvilke mangler som forelå velger vi å fremsette søknaden som en søknad om rammetillatelse slik at kommunen kan ta stilling til prosjektet og oppstille eventuelle vilkår i en rammetillatelse før det søkes om igangsettingstillatelse.

Konklusjon

Etter ovennevnte mener vi tiltaket innordner seg reglene i den samlede plan- og byggesakslovgivningen på en god måte, slik at tillatelse kan gis."

Vurdering:

Eigedomen er regulert til forretningstomt, noko den også vart nytta som fram til ca. 1990. Etter dette har det blitt nytta som lager/agentur og seinare som lager/kontorbygg for Sentrum Rør as.

Løyve til slik omdisponering vart gitt etter vedtak i delegert sak den 11.06.1988.

Byggemelding for forretningsbygget vart gitt i 1972.

Ved godkjenning av bygget vart det sett som vilkår at innkøyringa til eigedomen frå Heltnevegen skulle avgrensast og at det skulle etablerast fortau med kantstein og rabatt langs eigedomen. Dette vilkåret vart gjennteke ved bruksløyve for eigedomen med frist for opparbeiding på 2mnd.

Dette har ikkje blitt fylgt opp av eigar ellar av kommunen.

Fortau langs vegen frå Røyslidvegen og austover til gangveg ved start Røyslid/Heltne II er opparbeidd utan oppheving ved kantstein. Dette har truleg bakgrunn i at det er mange og kort avstand i mellom enkeltavkøyrslar på denne strekninga og oppheving av fortau på korte strekk mellom avkøyrslene ville gje ei dårleg løysing for innkøyringane til eigedomane, brukarane av fortauet og for drift/vedlikehald.

Langs forretningseigedomen framstår både fortau og innkøyringar som opent og utflytande sett i høve til vegområdet, og med fleire brot i fortau-markeringa.

Omsøkte oppdeling av uteområde vil til ei viss grad betre desse forholda, men det bør vurderast å samtidig sette krav til opprusting av fortauet langs eigedomen.

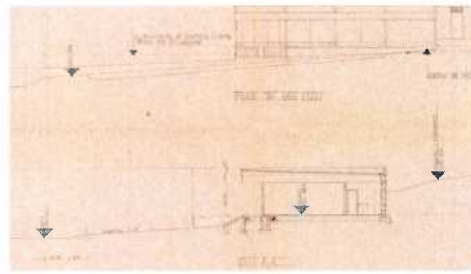
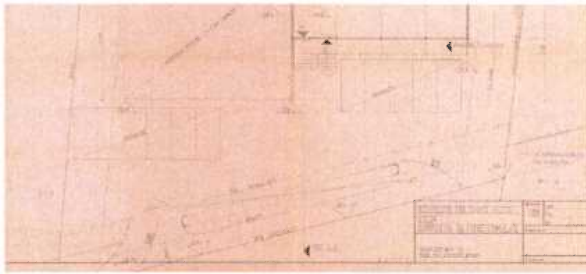
Eg finn det naturleg at dette spørsmålet vert teke opp att i samband med omsøkte endring/dispensasjonssøknad og vurdert på ny.

I byggeløyve og i bruksløyve for forretninga er dette vilkåret formulert slik:

Bygningssjefen i Volda gir i samsvar med reglane i Bygningslova § 99 mellombels bruksløyve for forretningsbygget Dykkar ved Heltnevegen på fylgjande vilkår:

.....

2. Innan ein frist på 3 månader som bygningsrådet seinare vil fastsette, må eigaren binde seg til å opparbeide avkøyrslar og rabatt mellom biloppstillingsplass og gangveg i samsvar med den plan som låg til grunn ved godkjenning av byggemeldinga på tomta, og med den endring som måtte fylgje p.g.a. Planar om gangveg lange Heltnevegen.



Utsnitt frå situasjonsplan og utforming av avkøyrslar og fortau i tidlegare byggesøknad

I samband med bruksendringssaka med endra bruk av arealet framfor bygget, finn eg det naturleg å ta opp att dette spørsmålet.



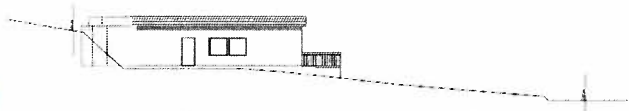
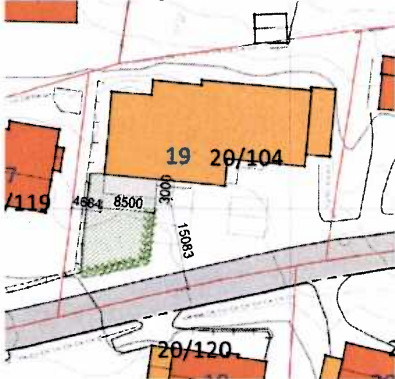
Situasjonen framfor bygget i dag.
fleire brot i fortau langs eigedomen.

Det ligg ved ei slik endring betre til rette for å gjere ei slik opprusting av området ved å få etablert ei meir samanhengande fortausløyising, og gjennom det også skilje betre mellom trafikkareala og det definerte uteområde for ny bustad.

Jf. tilrådinga til vedtak.

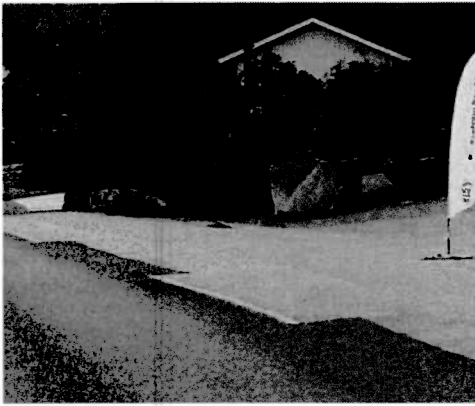
Den framlagde situasjonsplan viser opparbeiding av hageareal avslutta med planting/hekk mot fortau og trafikkareal.

Snitt-teikningane viser at ein tenkjer seg dette etablert i noverande plan.



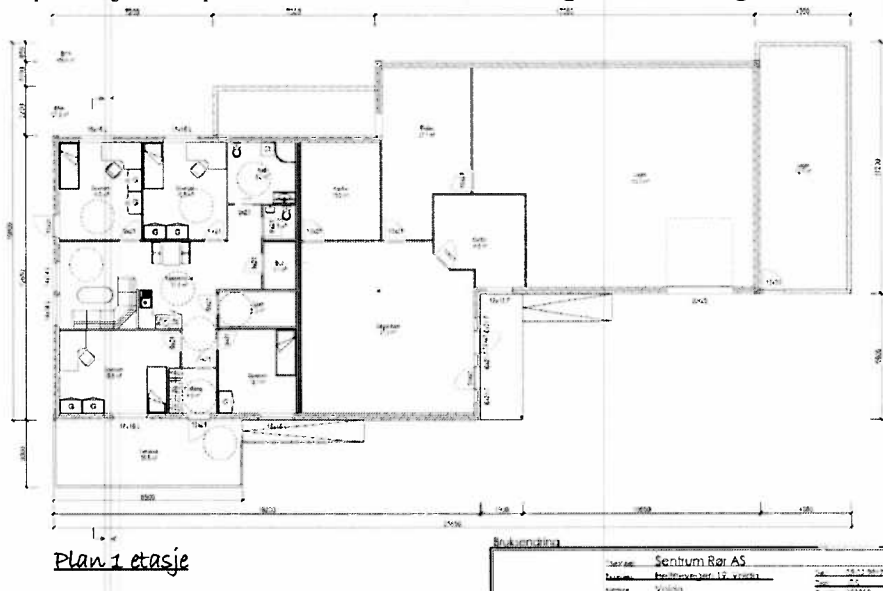
Det beste ville nok vere å også heve terrenget framfor bygget og avslutte slik terrengetablering med lav mur mot fortau.

Dette vil også gje betre samordning med etablert løysing langs eigedomen vestafor, Heltnevegen 17, der det er etablert lav mur som avgrensing mellom hagenivå og gangveg.

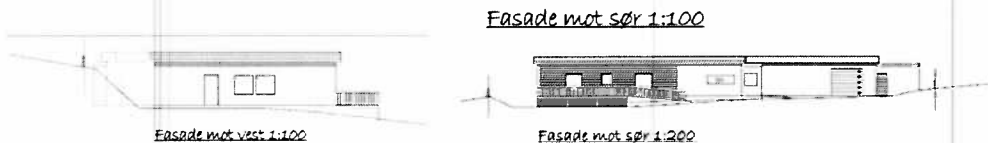


Oppfylling av terreng og mur mot veg bør samordnast med etablert situasjon på eigedomen i vest for betre skille mellom hageareal og fortau og for auka attraktivitet og skjerming av uteareal.

Kommunen finn elles at søkjar no har fremja ein tilfredsstillande søknad. Det er klare teikningar og situasjonsplan og ei tilfredsstillande vurdering sett i høve til søknad om dispensasjon frå plan for omsøkte bruksendring frå forretning til bustadformål.



Planteikning omsøkte bruksendring



Fasadeteikningar.

Endra formål frå forretning til bustad synest ikkje vere eit tiltak som betyr stor endring for området.

Trafikalt vil det gje redusert trafikk i tilstøytande veg og til eigedomen.

Bygningsmessig vil også dei fasademessige endringane vere små sett i høve til bygget sitt samla fasademessige uttrykk og sett frå naboeigedomar.

Eg viser elles til kopi av merknader til dispensasjonsøknad/byggesøknad som ligg ved og søkjar sine kommentarar til desse.

Eg kan ikkje sjå at merknadane mottekne i samband med nabovarsling inneheld vesentlege moment som talar i mot omsøkte endring.

Helse og miljøkonsekvensar:

Ingen vesentlege endringar ved tiltake.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen vesentlege for kommunal økonomi.

Opparbeiding av fortau/rabatt vil vere ein kostnad for huseigar, men ein naturleg konsekvens sett i høve til gjeldande planar og tidlegare vedtak.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Ingen vesentlege.

Bygging av fortau /rabatt og innsnevring av avkøyrslar vil betre trafikksituasjonen i område for både gåande og køyrande.

Konklusjon:

Etter ei samla vurdering finn ein å kunne tilrå dispensasjon frå gjeldande plan for bruksendring for del av bygget til bustadformål.

Som vilkår for dispensasjon/ endra bruk finn ein å tilrå at det vert sett krav om innsnevring av innkøyringa til eigedomen frå Heltnevegen og opprusting av fortau langs Heltnevegen.

Ein legg til grunn at det vert utarbeidd plan som skal leggest til grunn for slik løysing i samråd med Teknisk sektor i kommunen før byggeløyve vert gitt.

I tillegg til gjennomgåande markering av fortau, bør det leggest til rette for avsluttande mur mot fortau (jf eigedomen i vest) som sikrar klarare avgrensing mellom trafikkarealet og uteområdet for bustaddelen av tomta.

I byggeløyve bør det settast krav om at opparbeiding skal vere gjennomført før bruksløyve.

Utviklingssjef
Jørgen Vestgarden

Utskrift av endeleg vedtak:

Sentrum Rør AS, Heltnevegen 19, 6103 Volda
Rune Humberst, Heltnevegen 17, 6103 Volda
Geirmund Lien, Heltnevegen 18, 6103 Volda
Harald Bjørneset, Heltnevegen 21, 6103 Volda
Roger Taranger, Heltnevegen 20, 6103 Volda
Hilde Balsnes og Sverre Lande, Furebakken 4, 6103 Volda
Marit og Johan Krumsvik, Furebakken 6, 6103 Volda
Bjørn Ødegaard, Furebakken 8, 6103 Volda

Klageinstans:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Søknad om tillatelse til tiltak

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

Rammertilatelse

Ett-trinns søknadsbehandling

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

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

foreligger sentral godkjenning? Ja Nei



Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Ja Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet for gangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

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

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

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

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 20	Bnr. 104	Festestr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune Volda	
	Adresse Heltnevegen 19				Postnr. 6103	Poststed VOLDA		
Planlagt bruk/formål	<input checked="" type="checkbox"/> Bolig		<input type="checkbox"/> Fritidsbolig	<input type="checkbox"/> Garasje	Annet: <input type="checkbox"/> Bolig		Bygningstypekode (jf. s. 2)	
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg		<input type="checkbox"/> Nytt bygg *)	<input type="checkbox"/> Parkeringsplass *)		<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg	
	Endring av bygg og anlegg		<input checked="" type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *)		<input checked="" type="checkbox"/> Fasade			
			<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Reparasjon	<input type="checkbox"/> Ombygging			
	Endring av bruk		<input checked="" 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.tekn. installas.**)		<input type="checkbox"/> Nyanlegg *)		<input type="checkbox"/> Endring		<input type="checkbox"/> Reparasjon	
	Endring av bruks-enhet i bolig		<input type="checkbox"/> Oppdeling		<input type="checkbox"/> Sammenføyning			
	Innhegning, skilt		<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg		<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.			
*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)				**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.				

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	(ikke relevant)
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	-	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	-	<input type="checkbox"/>
Nabovarsing (Kvittering for nabovarsing/Opplysninger gitt i nabovarsing/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	-	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	-	<input type="checkbox"/>
Tegninger	E	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelse/kart	F	-	<input type="checkbox"/>
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	-	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	<input type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak Sentrum Rør AS	Org.nr. 977369711	Navn Sentrum Rør AS	
Adresse Heltnevegen 19		Adresse Heltnevegen 19	
Postnr. 6103	Poststed VOLDA	Postnr. 6103	Poststed Volda
Kontaktperson Helge Berkvik	Telefon 70078882	Mobiltelefon 91561399	Eventuelt organisasjonsnummer 977369711
E-post berkvik@sentrumror.no	E-post berkvik@sentrumror.no		Telefon (adgang) 70078882
Dato 22.02.2017	Underskrift Helge Berkvik		Dato 22.02.2017
Underskrift Helge Berkvik		Underskrift Helge Berkvik	
Gjentas med blokkbokstaver: HELGE BERKVIK		Gjentas med blokkbokstaver: HELGE BERKVIK	

Bygningstyppekoder		
BOLIG		
Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111–199). Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
<p>Enebolig</p> <p>111 Enebolig 112 Enebolig med tydelig sokkelleiighet 113 Våningshus</p> <p>Tomannsbolig</p> <p>121 Tomannsbolig, vertikaldekk 122 Tomannsbolig, horisontaldekk 123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldekk 124 Våningshus, tomannsbolig, horisontaldekk</p> <p>Rekkehus, kjedehus, andre småhus</p> <p>131 Rekkehus 133 Kjede-/atriumhus 135 Terrassenhus 136 Andre småhus med 3- boliger eller flere</p>	<p>Store boligbygg</p> <p>141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et. 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et. 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et. 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et. 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer</p> <p>Bygning for bofellesskap</p> <p>151 Bo- og servicesenter 152 Studentbyer/ studentboliger 159 Annen bygning for bofellesskap*</p>	<p>Fritidsbolig</p> <p>161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig 163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig</p> <p>Kole, senterhus og lignende</p> <p>171 Seterhus, sel, rorbu og lignende 172 Skogs- og utmarkskole, gamle</p> <p>Garasje og uthus til bolig</p> <p>181 Garasje, uthus, annekst til bolig 182 Garasje, uthus, annekst til fritidsbolig</p> <p>Annen boligbygning</p> <p>193 Boligbrakker 199 Annen boligbygning (sekundærbolig randrift)</p>
ANNET		
Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211–840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
<p>INDUSTRI OG LAGER</p> <p>Industribygning</p> <p>211 Fabrikbygning 212 Verktøystbygning 214 Bygning for rensaneanlegg 216 Bygning for vannforsyning 219 Annen industribygning *</p> <p>Energiforsyningsbygning</p> <p>221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA) 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA) 229 Annen energiforsyning *</p> <p>Lagerbygning</p> <p>231 Lagerhall 232 Kjøle- og fryselager 233 Silobygning 239 Annen lagerbygning *</p> <p>Fiskeri- og landbruksbygning</p> <p>241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo 243 Veksthus 244 Driftbygning fiskefangst/opdrett 245 Naust/redskaps hus for fiske 248 Annen fiskeri- og fangstbygning 249 Annen landbruksbygning *</p> <p>KONTOR OG FORRETNING</p> <p>Kontorbygning</p> <p>311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus 312 Bankbygning, posthus 313 Mediabygning 319 Annen kontorbygning *</p> <p>Forretningsbygning</p> <p>321 Kjøpesenter, varehus 322 Butikk/forretningsbygning 323 Bensinstasjon 329 Annen forretningsbygning * 330 Messe- og kongressbygning</p> <p>SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON</p> <p>Ekspedisjonsbygning, terminal</p> <p>411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn 412 Jernbane- og T-banestasjon 415 Godsterminal 416 Postterminal 419 Annen ekspedisjons- og terminalbygning *</p> <p>Telekommunikasjonsbygning</p> <p>429 Telekommunikasjonsbygning</p>	<p>Garasje- og hangarbygning</p> <p>431 Parkeringshus 439 Annen garasje-/hangarbygning *</p> <p>Veg- og trafikktilsynsbygning</p> <p>441 Trafikktilsynsbygning * 449 Annen veg- og biltilsynsbygning *</p> <p>HOTELL OG RESTAURANT</p> <p>Hotellbygning</p> <p>511 Hotellbygning 512 Motellbygning 519 Annen hotellbygning *</p> <p>Bygning for overnatting</p> <p>521 Hospits, pensjonat 522 Vandrer-/feriehjem 523 Appartement 524 Camping/utleienytte 529 Annen bygning for overnatting *</p> <p>Restaurantbygning</p> <p>531 Restaurantbygning, kafebygning 532 Sentral kjøkken, kantinebygning 533 Gatekøkken, kioskbygning 539 Annen restaurantbygning *</p> <p>KULTUR OG UNDERVISNING</p> <p>Skolebygning</p> <p>611 Lekeparks 612 Barnehage 613 Barneskole 614 Ungdomsskole 615 Kombineret barne- ungdomsskole 616 Videregående skole 619 Annen skolebygning *</p> <p>Universitets-, høyskole og forskningsbygning</p> <p>621 Universitet/høyskole aula/auditorium, lesesal mv. 623 Laboratoriebygning 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning *</p> <p>Museums- og biblioteksbygning</p> <p>641 Museum, kunstgalleri 642 Bibliotek/mediatek 643 Zoologisk- botanisk hage (bygning) 649 Annen museums-/biblioteksbygning *</p>	<p>Idrettsbygning</p> <p>651 Idrettshall 652 Ishall 653 Svømmehall 654 Tribune og idrettsgarasjer 655 Helsestudio 659 Annen idrettsbygning *</p> <p>Kulturhus</p> <p>661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning 662 Samfunns hus, grøndehus 663 Diskotek 669 Annen kulturhus *</p> <p>Bygning for religiøse aktiviteter</p> <p>671 Kirke, kapell 672 Bedehus, menighetshus 673 Krematorium/gravkapell/bærehus 674 Synagoge, moske 675 Koster 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *</p> <p>HELSE</p> <p>Sykehus</p> <p>719 Sykehus *</p> <p>Sykehjem</p> <p>721 Sykehjem 722 Bø- og behandlingssenter 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad 729 Annen sykehjem *</p> <p>Primærhelsebygning</p> <p>731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon 739 Annen primærhelsebygning *</p> <p>FENGSEL, BEREDSKAP O.A.</p> <p>Fengselbygning</p> <p>819 Fengselbygning *</p> <p>Beredskapsbygning</p> <p>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</p>
*) eller bygning som har nær tilknytning til tene slike bygninger.		

Volda kommune

postmottak@volda.kommune.no

14.03.2017

Søknad om rammetillatelse

Eiendom: 20/104
Adresse: Heltnevegen 19
Tiltak: Bruksendring/fasadeendring/terrasse

Beskrivelse av tiltaket

Søknaden gjelder bruksendring av deler av eksisterende forretning til boligformål, fasadeendring i forbindelse med bruksendringen og oppføring av terrasse.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon, se eget avsnitt «søknad om dispensasjon».

Nabovarsling

Tiltaket er varslet i tråd med pbl § 21-3, varslingen er basert på nabovarslingsliste fra kommunen.

Det er mottatt protester/merknader til tiltaket, se eget avsnitt «nabomerknader».

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til forretning i reguleringsplan for Røysild – Heltne 1, vedtatt 10.10.1969. I kommuneplanens arealdel er det angitt av eiendommen ligger i et område unntatt fra rettsvirkning.

Grad av utnytting

Jfr. gjeldende reguleringsplan er det ikke angitt grad av utnytting for eiendommen. Tiltaket gjelder i hovedsak innvendige endringer, med unntak av terrasse for å bedre muligheter for uteopphold.

Parkering

Jfr. reguleringsplanen § 20 er det krav om at det settes av 1 parkeringsplass for hver 25 m² med gulvflate i forretningen. Etter omsøkte bruksendring vil det være 57 m² som er forretningslokale. Resten av bygningen vil bestå av lager og/eller areal for ansatte, i tillegg til den nye boenheten. Det er vist 3 biloppstillingsplasser for forretningsdelen av bygget og 2 biloppstillingsplasser for boenheten i situasjonsplanen. Vi viser til at det er mulighet for å opparbeide flere biloppstillingsplasser på tomten, men kan ikke se at det er behov for dette. Videre vil vi bemerke at formålet forretning stiller strengere krav til biloppstillingsplasser enn det som er tilfellet for boligformål. Dette medfører at omsøkte tiltak gir et redusert krav til parkering.

Vi mener krav til parkering er ivaretatt ved 5 biloppstillingsplasser som vist i situasjonsplanen.

Uteoppholdsareal

Eiendommen er regulert til forretning og det fremkommer ingen krav til uteoppholdsareal i reguleringsplanen. Da det søkes om bruksendring til en boenhet på tomten er det søkt om terrasse på 25,5 m², samt vist uteoppholdsarealer sør for boenheten for å sørge for tilstrekkelig tilgang til uteareal for boenhet, jf. TEK10 § 8-4. Utearealene vil skjermes for støv og støy ved beplantning av hekk på ca. 1,5 m.

Vi mener at uteoppholdsarealene er tilfredsstillende og oppfyller krav i TEK10 § 8-4.

Visuelle kvaliteter

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Volda kommune. Tiltaket gjelder i hovedsak bruksendring fra forretning til bolig. Terrasse vil tilbygges sør for bygningen, og er godt tilpasset eksisterende bygning. Fasadeendringene vil føre til at de deler av bygningen som er omfattet av bruksendringen blir godt tilpasset sin nye bruk.

Vi mener tiltaket har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til sine omgivelser, og derav tilfredsstiller de lovfestede krav til visuelle kvaliteter på en god måte.

Støy

Dette gjelder bruksendring av deler av eksisterende bygningsmasse. Boenheten vil ikke komme nærmere vei enn eksisterende boliger i området. Beplantning langs vei og støydemping i gjerde rundt terrassen vil sørge for tilstrekkelig støydemping for boenheten.

Dispensasjon

Jfr. pbl § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det søkes om dispensasjon fra formål i reguleringsplan der eiendommen regulert til forretning, jf. pbl. § 12-4.

Hensynet bak bestemmelsen kan være å sikre at det blir drevet en viss forretningsvirksomhet i reguleringsplanområdet. Dette er en eldre reguleringsplan, fra 1969, der dette er den eneste tomten som har formålet forretning. Vi viser til at det har skjedd en utvikling av området siden reguleringsplanen ble vedtatt. Det er ikke lenger bærekraftig å drive forretningsvirksomhet på denne tomten i samme utstrekning som det som var tilfellet da planen ble vedtatt. Omsøkte tiltak gjelder kun en del av eksisterende bygning, og vil det vil derfor fremdeles kunne foregå forretningsvirksomhet på tomten, selv om dette blir i et mindre omfang enn det som var ønsket da planen ble vedtatt.

Vi mener en dispensasjon ikke i vesentlig grad vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen.

Dette er den eneste tomten i hele reguleringsplanen som er angitt til forretningsformål. Samtlige tilgrensende tomter er regulert til boligbebyggelse og er bebygd med boligformål. Dette viser at en boenhet vil passe godt inn i omgivelsene. Bygget vil bli mer tilpasset eksisterende boligfelt ved at det vil bli oppgradert og finere ved den omsøkte bruksendringen.

Det vil være en samfunnsmessig fordel å kunne utnytte eksisterende bygningsmasse i tråd med utviklingen i området. Vi kan ikke se at det er behov for et forretningsbygg i det omfanget som tidligere har vært tilfellet for tomten. Det vil ikke være i noens interesse at deler av bygningen står ubenyttet. Det vil heller ikke være samfunnsnyttig å foreta en reguleringsendring da dette gjelder en del av en enkeltomt. En bruksendring til boligformål for deler av bygningen vil føre til at det er et redusert behov for parkeringsplasser i forhold til forretningsformål.

Eiendommen er underlagt formålet bolig i kommuneplanens areal på kommunens elektroniske kart – men vi ser at tomten/området er unntatt fra rettsvirkning. Vi gjentar at dispensasjonen kun gjelder en del av eksisterende bygningsmasse, og at det fremdeles vil kunne drives forretningsvirksomhet på tomten etter omsøkte bruksendring. Vi kan ikke se at det foreligger ulemper utover at tiltaket er

avhengig av en dispensasjon. Siden det ikke har vært marked for å benytte hele bygningsmassen på tomten til forretningsformål mener vi dette viser at et behov for arealer til forretningsformål dekkes i Volda kommune for øvrig.

Vi mener det foreligger en overvekt av fordeler som taler for at dispensasjon kan gis.

Nabomerknader

Det er mottatt merknader/protester fra følgende:

- Liv Lien og Geirmund Lien, eier av Heltnevegen 18, gnr. 20 bnr. 120
- Rune Humberstet, eier av Heltnevegen 17, gnr. 20 bnr. 119

Protestene går i hovedsak ut på at naboer er imot tiltaket, bekymringer for trafikk og uro. Det vises til at det tidligere er gitt avslag for denne søknaden.

I det følgende kommenteres de punktene i bemerkningen som er relevante.

Naboer viser til at det tidligere er gitt avslag for det samme tiltaket. Vi bemerker at det ikke er gitt avslag for søknad tidligere, da søknaden ble avvist av kommunen på grunn av at saken ikke var godt nok opplyst – samt at det ikke fremgikk nok informasjon for naboer/parter til innsyn i saken. Dette er nå rettet ved tiltaket er nabovarslet med ny dokumentasjon, samt at det sendes inn ny komplett søknad.

Eier ved gnr. 20 bnr. 120 viser til at tiltaket vil medføre mer trafikk og uro i et belastet bomiljø. Vi viser til at krav til parkeringsplasser under formål bolig er lavere enn for forretning. Det trekkes også frem at dersom tomten hadde vært i full aktivitet til forretningsvirksomhet ville dette ført til en langt større trafikk enn en boenhet som nå omsøkes.

En dispensasjon som eventuelt gis nå vil ikke åpne for bruksendringer i fremtiden ved eventuelle nye eiere som ønsker å videreutvikle tomten. Dersom det i fremtiden blir aktuelt med søknadspliktige tiltak som er avhengig av dispensasjon vil kommunen måtte vurdere dette på nytt.

Plantegningene er ikke de samme som tidligere da det er gjort justeringer for å overholde krav til universell utforming og krav til lagringsplass. Terrasse er også utvidet for å bidra til gode uteoppholdsarealer.

Utover dette viser vi til beskrivelsen av tiltaket og begrunnelsen for søknad om dispensasjon.

Annet

Siden kommunen tidligere har valgt å avvise søknaden uten å angi hvilke mangler som forelå velger vi å fremsette søknaden som en søknad om rammetillatelse slik at kommunen kan ta stilling til prosjektet og oppstille eventuelle vilkår i en rammetillatelse før det søkes om igangsettingstillatelse.

Konklusjon

Etter ovennevnte mener vi tiltaket innordner seg reglene i den samlede plan- og byggesakslovgivningen på en god måte, slik at tillatelse kan gis.

Med vennlig hilsen

Helge Berkvik
Sentrum Rør AS
Heltnevegen 19
6103, VOLDA
Mobil: 915 61 399
E-mail: berkvik@sentrumror.no

Følgende dokumentasjon utgjør søknaden:

1. Søknad om tillatelse til tiltak
2. Beskrivelse/redegjørelse (dette brev)
3. Nabomerknad, Heltnevegen 17
4. Nabomerknad, Heltnevegen 18
5. Kvittring for nabovarsel
6. Situasjonsplan
7. Tegning eksisterende fasade
8. Tegning eksisterende plan
9. Tegning ny fasade sør og nord
10. Tegning ny fasade vest og snitt
11. Tegning ny plan
12. Gjennomføringsplan versjon 1
13. Erklæring om ansvarsrett – Sentrum Rør AS



Heltnevegen 19, Volda

1:500

27.01.2017



Bruksendring

DATA DESIGN SYSTEM

Tiltakshaver: Sentrum Rør AS
Byggeplass: Heltnevegen 19, Volda
Kommune: Volda
Gnr: 20 Bnr: 104 Mål: 1 : 500
Situasjonsplan

Dato: 03.02.2017
Tegn: JDS
Prosjekt nr.: 109988
Tegn.nr: 500

109988

Byggesøknad

Fra: Rune Humberset <rune.humberset@mimer.no>
Sendt: 8. februar 2017 18:52
Til: Byggesøknad
Kopi: Berit Sandvik Skeide
Emne: Nabovarsel - ref Heltnevegen 19

Kategorier: Benedicte

Hei .

Syner til motatt nabovarsel , dato 06.02.2017 for tiltak på eigendom 20/104 med adresse Heltnevegen 19 , 6103 Volda .

Som nermaste nabo vil vi nok ein gong påklage tiltaket frå Sentrum Rør , som denne gang har hyra Holte AS ved Benedicte Riise som ansvarlig søker eller tiltakshaver.

Våre merknadar til tiltaket er dei same som tidlegare , merknadar heilt tilbake til 2010 .

Vi syner med dette til brev frå Volda Kommune 18.07.2016 , arkivsak 2014/322 med vedtak ; Avvising av søknad .

I brevet -og notatet som ligg ved blir det frå Volda Kommune gjentatte ganger påpeika ulike manglar og ufullstendige søknadar og varsel om pålegg til retting av ulovleg tiltak mv.

Konklusjonen frå Volda kommune i same brev er at grunnlaget for å handsame søknad om dispensasjon ikkje er tilstades .

Vi kan ikkje sjå at dette nye nabovarsel inneheld noko som skulle tilseie endringar frå tidlegare søknadar og går med dette sterkt i mot bruksendring , fasadeendring og dispensasjon fra formål i reguleringsplanen for området Røyslid - Heltne 1!

Med helsing

Rune Humberset og Anne - Karine G Humberset Heltnevegen 17 , 6103 Volda Grnr 20 / brnr 119

Byggesøknad

Fra: Geirmund Lien <geirm-l@online.no>
Sendt: 10. februar 2017 11:32
Til: Byggesøknad
Emne: Heltnevegen 19.

Til
Holte AS
PB 172 Skøyen
0212 Oslo.

Volda 10.02.2017.

Vedr.søknad om dispensasjon frå reguleringsplan i Røyslida-Heltne 1(1969).
Bruksendring for delar av gbr.20/1o4,Heltnev.19.

Til nabovarsel,motteke 09.02.2017,har vi desse merknader:

1. Underteikna går imot bruksendring av delar 20/104 og dispensasjon frå reguleringsplanen.
2. Ei bruksendring vil medføre enda meir trafikk og uro i eit allereide belasta bumiljø.
3. Ein dispensasjon frå reguleringsplanen kan opne for nye bruksendringar i framtida av event.nye eigerar.
4. Viser til at plantegningar til denne søknaden er dei same som har fått avslag ved tidlegare søknader.

Vi ber om at De tek omsyn til våre merknader.

Mvh

Liv Lien Geirmund Lien

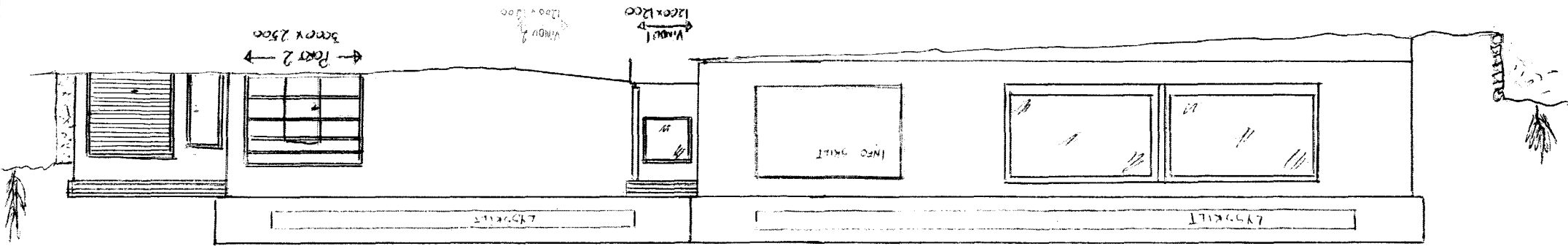
Gbr 20/120
Heltnev.18.

Kopi til:

Volda Kommune,Plan avd.Rådhuset 6100 Volda

Holte AS
PB 172 Skøyen
0212 Oslo.

SKITTING / PORT 2 + VINDU 2
 TEGEWINNINGSBYGGET I GNR 26 BOKK 4 / HAL 1 ICC
 HELTNEVEG 19 GICE VILDM
 DENNEN RAR 4)
 TB 295
 GICE VILDM



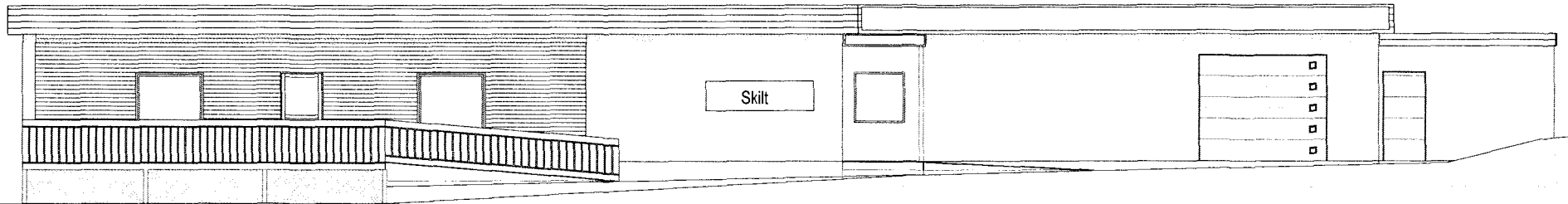
Date: 20/12/00
Page: 1 of 1

SEARCHED
SERIALIZED
INDEXED

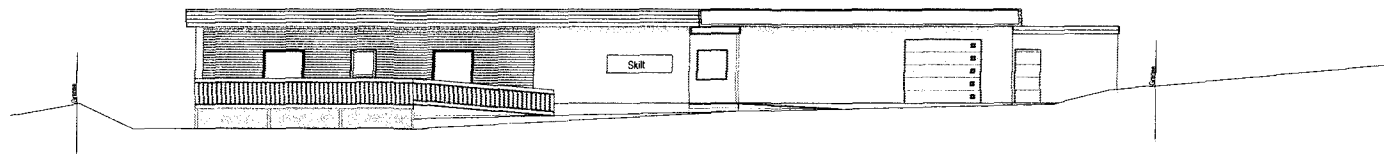
Fig. 508. Hyattsville, Md. 19. (cont.)

Top of stairs. Hyattsville, Md. 19. (cont.)

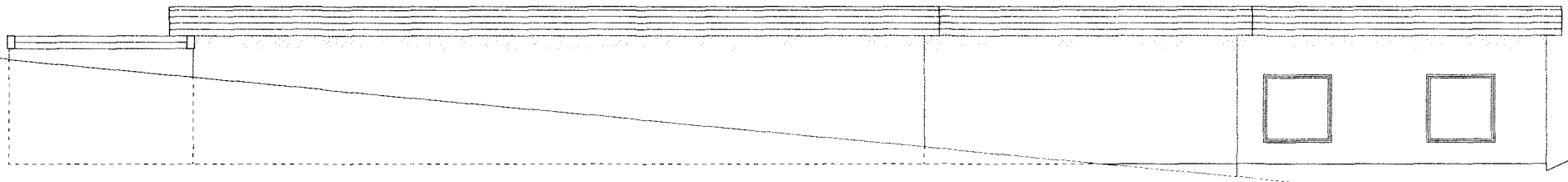




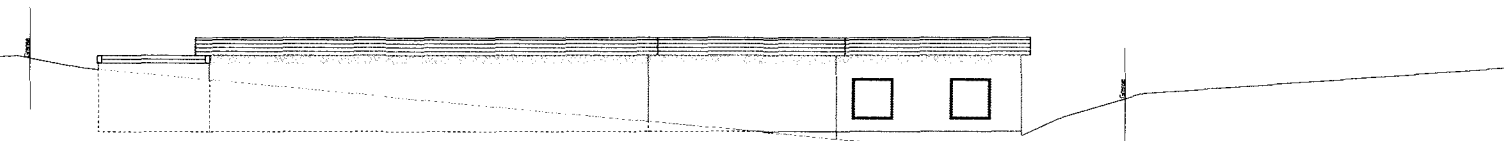
Fasade mot sør 1:100



Fasade mot sør 1:200



Fasade mot nord 1:100



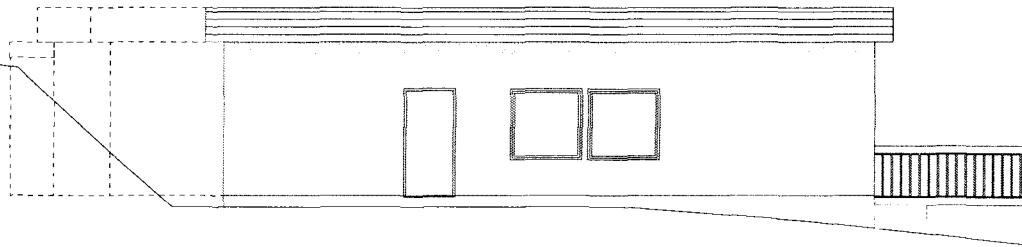
Fasade mot nord 1:200

Bruksendring

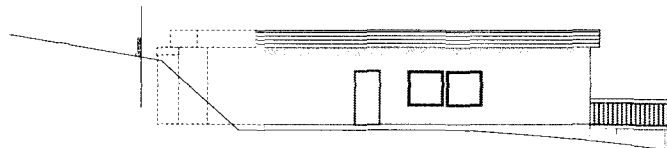
Tiltakshaver:	Sentrum Rør AS	Dato:	03.02.2017
Byggeplass:	Heltnevegen 19, Volda	Tegn:	JDS
Kommune:	Volda	Prosjekt nr.:	109988
Gnr:	20	Bnr:	104
Mål:	1 : 100	Tegn.nr.:	502
Fasader			109988

Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

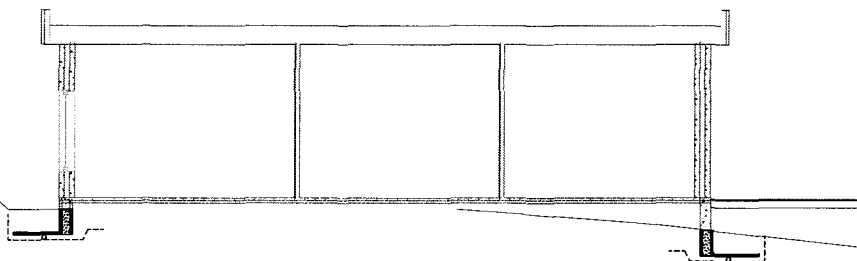
Størse



Fasade mot vest 1:100



Fasade mot vest 1:200



Snitt A - A

Bruksendring

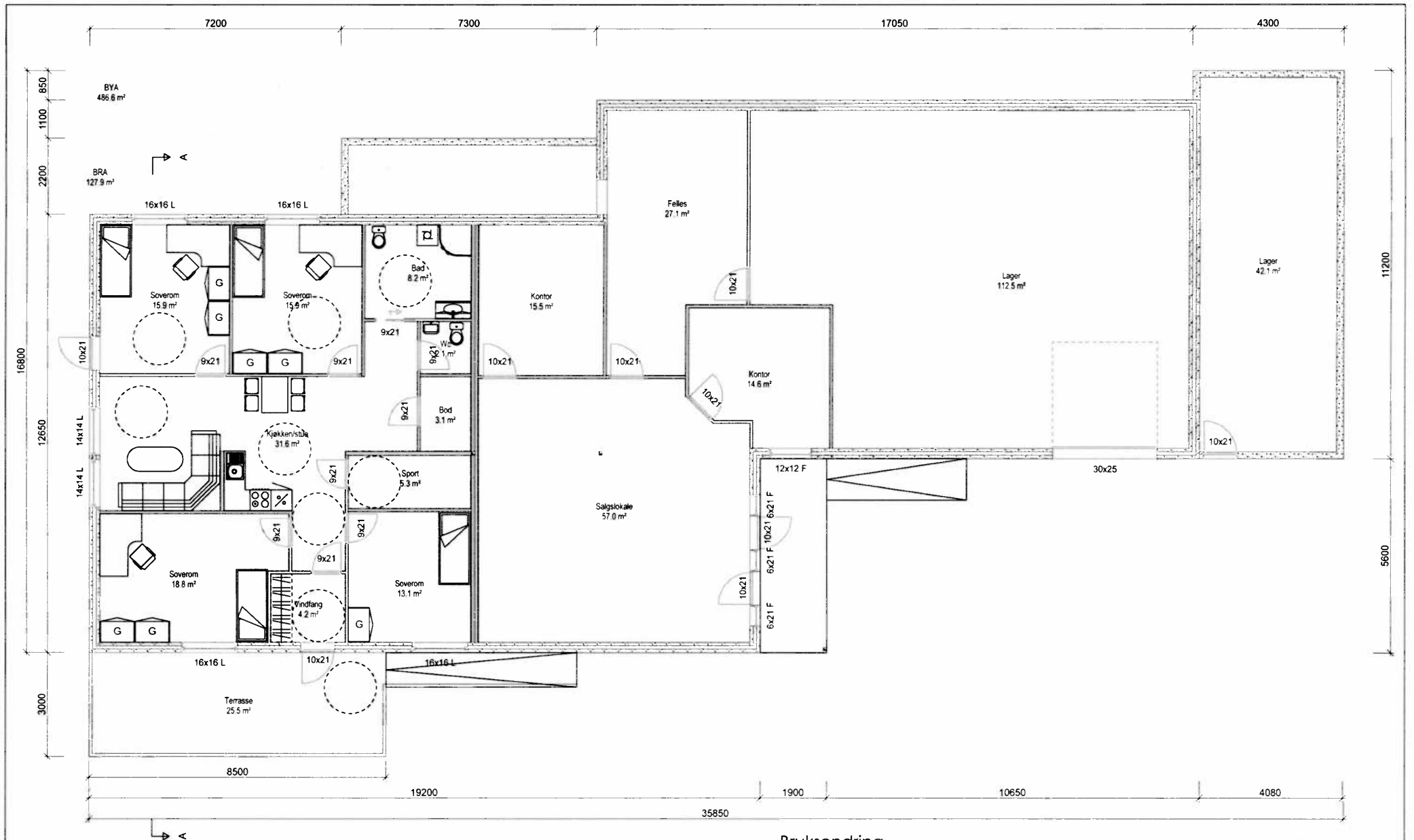
JDS DESIGN SYSTEM

Tiltakshaver: Sentrum Rør AS
 Bvgeclass: Heltnevegen 19, Volda
 Kommune: Volda
 Gnr. 20 Bnr. 104 Mål: 1 : 100
 Fasade og Snitt

Dato: 03.02.2017
 Tegner: JDS
 Prosjekt nr.: 109988
 Tegnr.: 503

109988

Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.



Plan 1 etasje

Bruksendring

Tiltakshaver:	Sentrum Rør AS	Dato:	03.02.2017
Byggeplass:	Heltnevegen 19, Volda	Tegn:	JDS
Kommune:	Volda	Prosjekt nr.:	109988
Gnr. 20	Bnr. 104	Mål:	1 : 100
Plan		Tegn nr.:	501
			109988

BYGNINGSSJEFEN I VOLDA

VOLDA

TLF. 286

ARK.

0/5 20/104
BU/61

Herr Magne Heltnø

6100 VOLDA

MELLOMBELS BRUKSLØYVE FORRETNINGSBYGG

Ein viser til samtale under synfaring i dag og gir i samsvar med reglane i Bygningslova § 99 mellombels bruksløyve for forretningsbygget Dykkar ved Heltnevegen på fylgjande vilkår:

1. Innan i mnd frå i dag må det oppsettaast vernarekkverk på taket av trafokiosken eller oppsettaast gjerde eller stengsel som hindrar tilkomsten til taket på trafokiosken.

Innan same frist som nemnd ovanfor, må det oppsettaast verne-
rekkverk langs muren i austre grense av tomte.

2. Innan ein frist på 3 månader som bygningsrådet seinare vil fastsette, må eigaren binde seg til å opparbeide avkysrle og rabatt mellom biloppstillingsplass igang i samsvar med den plan som låg til grunn ved godkjenning av byggemeldinga på tomte, og med den endring som måtte fylgje p.g.a. planar om gangveg langs Heltnevegen.
3. I samsvar med punkt 2 i vedtaket i bygningsrådet den 30.8.72, må tilkomsten til forretninga utferast slik at funksjonshemma utan hjelp kan kome til og frå forretninga.

Elles må alt vesen arbeid utferast i samsvar med vedtak i bygningsrådet, lov og byggeskrifter.

4. Byggherren må ved underskrift på dette bruksløyve seie frå at han godtar ovennemnde som vilkår for å ta bygget i bruk.

BYGNINGSSJEFEN I VOLDA, 26. sept. 1973

Sigbjørn Hønsen

Underskravne vedgår med dette at dei godtar ovennemnde som vilkår for å ta bygget i bruk.

VOLDA,

/ 1973

.....
Magne Heltnø