



# MØTEINNKALLING

**Utvalg:** Det faste planutvalet  
**Møtestad:** Møterom A, Rådhuset  
**Dato:** 30.04.2007  
**Tid:** 14:00

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.

Varamedlemar får saksdokumenta førebels berre til orientering. Dei 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 og på folkebiblioteket til møtet vert halde.

## SAKLISTE

<b>Saksnr.</b>	<b>Sak</b>	<b>Sidenr.</b>
PS 37/07	Godkjenning av innkalling og sakliste	
PS 38/07	Godkjenning av møteprotokoll frå forrige møte	
PS 39/07	Dispensasjon frå kommuneplan frå deling av hyttetomt på Eikrem	
PS 40/07	Søknad om dispensasjon frå byggehøgde – Gamlevegen 28	

# SAKSDOKUMENT

---

Sakshandsamar:	Per Heltne	Arkivsak nr.:	2007/665
		Arkivkode:	143, &18

---

<b>Utvaksaksnr</b>	<b>Utval</b>	<b>Møtedato</b>
39/07	Det faste planutvalet	30.04.2007

## **DISPENSASJON FRÅ KOMMUNEPLAN FRÅ DELING AV HYTTETOMT PÅ EIKREM**

### **Administrasjonen si tilråding:**

- 1. Under føresetnad av at det vert gitt løyve til avkøyrsløse frå Fylkesvegen, finn Det faste utval i plansaker å kunne gje dispensasjon frå kommuneplan for frådeling av hyttetomt slik søkt om.*
- 2. Av omsyn til å få etablert ei tenleg byggetomt, der byggplassering, avkøyrsløse og parkering skal kunne få ei god løysing, bør tomta utvidast både mot sjøen og mot sør, til ca. 1 da.*

### **Vedleggsliste:**

1. Søknad om dispensasjon med vedlegg
2. Uttaler ved høyring.(4.stk.)

### **Saksopplysningar:**

Eg syner til søknad om dispensasjon for frådeling av hyttetomt frå gnr. 7 bnr 1 på Eikrem. Kopi av søknadsdokument ligg ved.

Søknaden gjeld frådeling av ein mindre parsell tiltenkt til hyttetomt for ein av borna til eigar. Tomta er tenkt plassert på areal sør for Fylkesvegen.

Det aktuelle arealet ligg som eit attverande lite landbruksareal mellom vegen og sjøen.

Området nærast vegen er relativt flatt, medan nedre del av området fell bratt av ned mot sjøen. Tomta er tenkt avgrensa til det relativt flate arealet.

Området er i kommuneplan, jf. kystzoneplan eigendokkjent 30.01.2003, vist som LNF- sone A. (Areal der berre bygg og anlegg knytt til landbruksnæringa er tillate oppført).

Det er ut frå dette søkt om dispensasjon frå plan.

I samsvar med gjeldande retningslinjer har søknaden vore sendt på høyring før vidare handsaming.

Kopi av innspela ligg ved saka.

**Søkjjar** vurderer det i dag slik at omdisponering av arealet ikkje har konsekvensar i høve til landbruksinteresser, men har ønskje om å avgrense tomta slik at det framleis kan vere driftstilkomst til restarealet.

**Eldrerådet** har ikkje merknader til søknaden.

**Landbruksavdelinga, notat datert 06.03.2007:**

*Landbruksavdelinga har tidlegare rådd frå ei plassering av hyttetomta ovanfor fylkesvegen. Denne siste plasseringa har ein ikkje merknader til sett ut frå landbruksomsyn.*

**M.R. Fylke** rår frå at det vert gitt dispensasjon for deling/utbygging her, med vising til gjeldande plan og den nærleik til sjøen som tomta her vil få, og den oppbryting av den ubebygde strandlina som deling/bygging vil medføre.

Vil imidlertid ikkje påklage eventuelt dispensasjonsvedtak, då bygging her grunna stor høgdeskilnad mellom tomta og sjøen, ikkje vil påverke strandsona i særleg grad.

**Statens vegvesen, brev av 1.03.2007:**

Rår i frå at det vert gitt dispensasjon for frådelling her. Ber om at det vert vurdert alternative plasseringar på oppsida av fylkesvegen der eksisterande avkøyrslar kan nyttast.

**Vurdering/Konklusjon:**

Eigedommen ligg i regulert område, som i kommuneplanen sin arealdel er vist som landbruks-, natur, og friluftsområde (LNF), sone A, med generelt byggje- og deleforbod for anna enn bygg knytt til landbruksnæringa.

Tiltaket kjem også inn under det generelle byggjeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø, pbl. § 17-2. Tiltaket krev såleis dispensasjon frå både plan og frå pbl. § 17-2 for å kunne tillatast.

Det knyter seg, som det framgår av innspela, liten landbruksinteresse til arealet. Det er heller ikkje knytt særlege ålmenne friluftsinnteresser til området.

Området utgjer ein del av eit samanhengande naturområde mellom vegen og sjøen og av den grunn kan ei oppstykking av arealet vere uheldig. Imidlertid vil det framleis vere stor høgdeskilnad frå planlagt byggplassering til sjøen, slik at sjølve strandsona vert lite påverka av eventuell utbygging.

Andre alternativ for plassering ovanfor vegen er vurdert og er frårådd ut frå m.a. landbruksomsyn.

Det er etablert ei driftsavkøyrslar til eigedomen her, og denne vil kunne nyttast for tomta. Det er gode sikt-tilhøve i denne avkøyrsla. Eg finn elles grunn til å minne om at status for denne vegen truleg vil verte endra, og at trafikkmengda vil bli redusert som følgje av ny tilknytning til Eiksundsambandet for Lidabygda.

Eg vil rå til at det vert gitt dispensasjon frå kommuneplan for frådelling av hyttetomt slik søkt om. Avklaring av avkøyrslerspørsmålet bør kunne takast opp att ved handsaming av delesaka.

Av omsyn til å få etablert ei tenleg tomt, der byggplassering, avkøyrslar og parkering skal kunne få ei tenleg løysing bør ein vurdere å utvide tomta både mot sjøen og mot sør, til ca. 1 da.

-----  
Jarle B. Krumsvik  
Adm.sjef

**Utskrift av saka saman med melding i forvaltnings sak til:**

Per Eikrem, Eikrem 6100 Volda

**Klageinstans:**

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

**Kopi:**

Møre og Romsdal fylke, Fylkeshuset, 6404 MOLDE

Statens Vegvesen, Fylkeshuset, 6404 MOLDE

Kart-, oppmåling og byggavd., her

Landbruksavdeling, her

Kommunalteknisk avdeling, her

# SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2007/411

Arkivkode: 143 &18

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
40/07	Det faste planutvalet	30.04.2007

## SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ BYGGEHØGD – GAMLEVEGEN 28

### Administrasjonen si tilråding:

*Det faste planutval finn ikkje at det i saka er framkome særlege grunnar som tilseier at ein bør gje dispensasjon frå gjeldande byggehøgde/etasjetal.*

*DFP ber søkjaren vurdere ei endra utbyggingsform innanfor gjeldande reglar for byggehøgde.*

### Vedleggsliste:

Prosjektbeskrivelse 17.11.2006

Søknad om dispensasjon 6.02.2007

Situasjonsplan

Teikningar av fasader-, plan og snitt

Nabomerknader

### Saksopplysningar:

I høve søknad om byggeløyve for tilbygg til bustadhus på eigedomen Gamlevegen 28, gnr. 17 bnr 15, er det søkt dispensasjon frå gjeldande reglar om byggehøgde og etasjetal.

Eg viser til orientering gitt i søknad og dei tilhøyrande teikningar for bygget.

For området gjeld reguleringsplan "Strand-eigedomen" plan eigengodkjent 2.03.1995.

I plan er det sagt følgjande om byggehøgde/etasjetal:

*§3 pkt b: "Bygningar skal ikkje vere høgare enn det dei generelle vilkår i plan og bygningslova tillet".*

Desse generelle reglane går fram av Plan og bygningslova § 70. om "Bygningens plassering, høyde og avstand fra nabogrense", der det heiter:

*1. Bygningens plassering, herunder høydeplassering, og bygningens høyde skal godkjennes av kommunen. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kap. VI eller VII. For plassering av tiltak som faller inn under § 93 første ledd, gjelder reglene i kap. XVI tilsvarende.*

-----  
*3. Nærmere bestemmelser, herunder regler om brannteknisk sikring, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i nr. 2 annet ledd bokstav b, gis ved forskrift.*

Det aktuelle byggetiltak har rammer som gjer at det er i strid med gjeldande reglar, med omsyn til byggehøgde; mønehøgde, gesimshøgde og etasjetal.

Det ligg føre merknader i frå to naboar til eigedomen, der det vert hevda at byggehøgda og utforminga av bygget gir seg uheldige utslag med omsyn til tap av utsikt, lys og luft for eigedomane. Eg viser til kopi av merknadane som ligg ved saka.

## Vurdering:

Opning for dispensasjon frå plan og bygningslov og reguleringsplan er heimla i PBL §7, der det heiter:

*”Når særlege grunner foreligger, kan kommunen, dersom ikke annet er fastsatt i vedkommende bestemmelse, etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i denne lov, vedtekt eller forskrift. Myndigheten til å gjøre vedtak om dispensasjon fra arealdel til kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan, er med mindre annet er bestemt i vedkommende plan, lagt til det faste utvalget for plansaker etter denne lovs § 9-1. Vilåårene for å dispensere fra planer eller planbestemmelser som nevnt i punktet foran, er de samme som etter første komma i første punktum. Det faste utvalg for plansaker er videre dispensasjonsmyndighet etter §§ 17-2, 23 og 33 i loven her. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

.....

*Før det gjøres vedtak, skal naboer og gjenboere varsles på den måten som nevnt i § 94 nr. 3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter § 93 eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Ved dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, bebyggelsesplan eller fra denne lovs §§ 17-2 og 23, skal fylkeskommunen og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, være gitt høve til å uttale seg før dispensasjon gis”.*

I dette høve kan eg ikkje sjå at saksområde knytt til statlege /fylkeskommunale faginstansar vert direkte røyrd, og saka har såleis ikkje vore sendt på høyring, før denne vert fremja til handsaming i planutvalet.

Når det gjeld grunngeving for dispensasjon viser eg til søknaden og den argumentasjon som der er gitt. Det er vist til behov for etablering av våtrom(bad/WC) i 2 og 3. etasje og meir areal til soverom/gjesterom. Det er dessutan peika på at ein gjennom tilbygget får betra rømingssveg frå loft i eksisterande bygg.

Tilbygget er søkt skilt frå eksisterande bygg med eit lågare mellombygg som takterrasse, og ein beheld såleis i stor grad form og uttrykk på eksisterande bygg.

Eg finn elles grunn til å vise til dei innvendingar som kjem fram i frå naboar om deira vurdering av konsekvensane av tiltaket, dersom byggeløyve vert gitt ut frå slik utvida ramme for byggehøgde. Sjå vedlegg.

Det faste planutval har altså heimel til å gje dispensasjon gjennom reglane i pbl. § 7.

Det er ikkje krav om ekstraordinære omstende for at dispensasjon kan gjevast. Ein overvekt av relevante omsyn vil være nok. Ved vurdering av om særlege grunner ligg føre, må det leggest vekt på dei offentlege omsyn som planlovgjevinga skal ivareta.

I dette høve tilhøve som naboavstand, brannteknisk sikring, og verknader for naboieigedomar med omsyn til påverknad av nabolilhøve, gjennom påverknad av omsyn som lys, luft og utsikt, samt ulemper ved innsyn mot eigen bustad og uteområde.

Vurdering av om det ligg føre særlege grunnar slik at dispensasjon kan gjevast ligg til forvaltninga, i dette høve DFP, sitt frie skjønn.

Dersom DFP gjennom utøving av slikt skjøn konkludert med at det her er overvekt av omsyn som talar for å gje dispensasjon, sett opp mot dei ulemper som eit dispensasjonsvedtak vil medføre for t.d. naboar til tiltaket, eller ut frå omsyn til estetikk/ god byggeskikk, - kan dispensasjon gjevast.

I slik vurdering må også vurderast om utbyggingsmulegheitene på eigedomen er søkt utnytta innanfor gjeldande rammer, ved vurdering av alternative utbyggingsløyningar.

Administrasjonen har vurdert dette ved synfaring i området og finn at tiltaket vil kunne ha negativ verknad for dei to naboane som har klaga, sett i høve til moment som tap av ettermiddagssol,- og utsikt. Eg kan imidlertid ikkje sjå at den auka byggehøgda ut over gjeldande reglar har vesentleg forsterking av desse ulempene.

Eg kan elles ikkje sjå at ein i fullt mon har søkt utnytta dei mulegheiter som ein har for utbygging på eigedomen innanfor gjeldande reglar for byggehøgde.

Tomta er stor og ein vil klart kunne oppnå tilsvarande eller auka buareal ved anna tilbyggsløysing. Dette også utan å måtte ta bort utgangen frå loftsetasjen i eksisterande bygg, noko som synest relevant m.a. ut frå omsyn til brannsikkerheit, som rømningsveg frå denne etasjen.

Eg legg til grunn at også Det faste planutvalet legg opp til synfaring i området ved handsaming av saka.

**Konklusjon:**

Sjølv om nabointeresser i liten grad vert påverka av tiltaket slik det no er søkt gjennomført, og den ekstra påverknad som auka byggehøgde ut over gjeldande maksimumsreglar, er liten og har reint marginal effekt i høve til desse, finn eg ikkje å kunne tilrå at det vert gitt dispensasjon slik søkt om.

Eg vurderer mulegheitene for utbygging på eigedomen innanfor gjeldande rammer for byggehøgde som relativt gode, og ber om at alternativ byggesøknad innanfor gjeldande rammer vert vurdert.

Eg rår såleis til at søknad om dispensasjon vert avslått.

.....

Jarle B. Krumsvik  
Adm. sjef

**Utskrift av endeleg vedtak:**

Utskrift av saka går til ansvarleg søkjar.

Vedlagt melding i forvaltnings sak

**Klageinstans:**

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

**Kopi:**

Anne H. og Sverre B. Sunndlsfoll, Klokkarvegen 1

Asle Bjørdal og Nina Ullaland, Klokkarvegen 3

Adv. Bjørn Kr. Hove, Postboks 815, 6001 Ålesund

Andreas Thommasgård, Gamlevegen 30, 6100 Volda

Palma Fløtre, Gamlevegen 29, 6100 Volda

Marie og Peder Haug, Haslevegen 21, 6100 Volda

Hildur Tønnesen, Gamlevegen 27, 6100 Volda

Volda Kyrkjelege felles råd, Postb. 17, 6101 Volda