

SULA KOMMUNE

Det faste utvalet for plansaker

INNKALLING MØTE 10/18

Møtedato: 21.08.2018
Møtestad: Rådhuset, møterom 4.etg.
Møtetid: Kl. 16:00

Eventuelt forfall skal meldast til servicetorget, tlf 70 19 91 00.
Varamedlemmer møter berre etter nærare innkalling frå administrasjonen.
Møtet er ope for publikum.

Sula kommune
16.08.18

Jim Arve Røssevoll
utvalsleiar

Sakliste

Saksnr.	Sakstittel	Gradering
083/18	Godkjenning av møtebok nr. 09/18	
084/18	Gnr 64 bnr 10 og 69 - Perry Erling Leira - Søknad om deling av eigedom. Dispensasjon frå krav om regulering.	
085/18	Gnr 85 bnr 6 - Erol AS - Søknad om deling av eigedom. Dispensasjon frå krav om regulering.	
086/18	Gnr 73 bnr 156 - Sula Entreprenør AS - Søknad om dispensasjon frå reguleringsformål.	
087/18	Gnr 63 bnr 51 - Asbjørn R Urke - Søknad om reguleringsendring frå leik til bustadforemål. Klage på vedtak.	
088/18	Gnr 89 bnr 39 og 40 - Detaljregulering - Veddegjerdet. Diverse presiseringar vedkomande vegføring og refusjonsordning	
089/18	Gnr 90 bnr 133 - Ingrid Skjerven Hausåker og Ronny Fiskerstrand - Søknad om oppføring av einebustad, dispensasjon frå krav om regulering	
090/18	Gnr 61 bnr 209 - Karl Gunnar Hove - Søknad om oppføring av tomannsbustad - Dispensasjonsvurdering.	
091/18	Gnr 109 bnr 590- Bolig Prosjekt AS - Ileggelse av overtredelsesgebyr. Klage på vedtak.	
092/18	Gnr 74 bnr 149 - Øystein Myrvoll Kvasnes - Svøknad om rammetillatelse, bustad og garasje	
093/18	Delegasjonssaker	
120/18	Gnr 109 bnr 19 - Ose Ingeniørkontor as - Søknad om bruksendring, Devoldfabrikken Bygg 1	
103/18	Gnr 109 bnr 468 - Langevåg Røde Kors - Søknad om oppføring av nytt lagerbygg/scene	
105/18	Gnr 109 bnr 54 - Torgeir Stadsnes - Svar på søknad om tiltak - bruksendring for deler av areal i kjeller	
126/18	Gnr 109 bnr 589 - Stig J Valldal - Søknad om oppføring av støttemur, samt etablering av biloppstillingsplass	
100/18	Gnr 109 bnr 540 - Sula kommune - Søknad om mellomlagring av masser	
116/18	Gnr 111 bnr 32 - Asbjørn Pedersen - Svar på søknad om tiltak - skorsteinsrehabilitering	
119/18	Gnr 69 bnr 43 - Alf Stokkereit - Svar på søknad om titak - skorsteinsrehabilitering	
092/18	Gnr 65 bnr 7 - Roar Bjørkavåg - Deling av eigedom	
122/18	Gnr 99 bnr 367 - Elin Alise Nymark - Søknad om deling av grunneigedom og rekvisisjon av oppmålingsforretning	

087/18	Gnr 94 bnr 89 - Henriette og Vegard Ingebrigtsen - Svar på søknad om tiltak - bustad/garasje	
098/18	Gnr 94 bnr 501 snr 1 - Norbohus AS - Søknad om oppføring av støttemur	
101/18	Gnr 94 bnr 41 - Vågneset Næringspark AS - Søknad om løyve til utviding av parkeringsplass og kai med tilhørende vegtilkomst	
091/18	Gnr 94 bnr 398 snr 4 - Anna Molvær - Svar på søknad om oppføring av veranda	
121/18	Gnr 94 bnr 129 - Sigbjørn Nornes - Søknad om oppføring av støttemur	
104/18	Gnr 93 bnr 20 - Nivelles bolig - Svar på søknad om dispensasjon frå Kommunedelplanen - 3 bustadar - Dispensasjonsvurdering	
113/18	Gnr 91 bnr 115 - Hallgjerd Refsnes - Søknad om oppføring av garasje	
090/18	Gnr 89 bnr 62 og gnr 89 bnr 71 - Byggconsult AS - Deling av grunneigedom	
097/18	Gnr 76 bnr 72 - Lillian Sandvik - Søknad om deling av grunneigedom. Frådeling av to bustadtomter.	
050/18	Gnr 76 bnr 2 - Korsneset - Igangsettingsløyve - Tekniske anlegg	
107/18	Gnr 74 bnr 6 - Lindis Veddegjerde m fl - Søknad om deling av grunneigedom	
099/18	Gnr 74 bnr 24 snr 1 - Robert Debowski - Søknad om oppføring av påbygg	
111/18	Gnr 73 bnr 119 - Kjell Petter Dyb - Svar på søknad om tillatelse til tiltak - Tilbygg og vaskehall for bilar	
125/18	Gnr 66 bnr 5 og 12 - Mesterbygg Ålesund as - Søknad om deling av eigedom, makebyte	
078/18	Gnr 66 bnr 48 - Kai Arild Furnes - Svar på søknad om tiltak - tilbygg/påbygg	
109/18	Gnr 65 bnr 251 - Andreas Bakke - Søknad om løyve til tiltak - Fasadeendring	
106/18	Gnr 65 bnr 246 - Kristina M Slettestøl og Espen Hoddevik - Svar på søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - Bruksendring	
093/18	Gnr 65 bnr 24 - Lisbeth Bjørkavåg og Jan Solbakk - Søknad om oppføring av bustad. Dispensasjon.	
117/18	Gnr 65 bnr 218 - Viken Tore Myrvang - søknad om bruksendring	
102/18	Gnr 64 bnr 45 - Stian Hestad - Søknad om oppdeling av brukseining	
115/18	Gnr 63 bnr 45 - Artikon AS - Søknad om seksjonering av to	

	2-mannsbustadar	
114/18	Gnr 63 bnr 208 - Sunde Vest - Mørenett - Nettstasjon	
124/18	Gnr 61 bnr 210 - Byggelaget AS - Søknad om seksjonering av bustadeigedom	
095/18	Gnr 61 bnr 142 - Tømmerdal Consult AS - Søknad om montering av skilt	
094/18	Gnr 60 bnr 55 - Veibust AS - Søknad om rammeløyve - Lagerbygg nr 2	
123/18	Gnr 57 bnr 28 - Bjørn Inge Furuli - Søknad om oppføring av tilbygg/terrasse	
110/18	Gnr 113 bnr 8 - Jan Arne Sletta - Søknad om løyve til tiltak, einebustad	
108/18	Gnr 113 bnr 23 - Giedrius Dusevicius - Svar på søknad om løyve til tiltak - Støttemur, drenering og veranda	
128/18	Gnr 94 bnr 398 snr 4 - Anna Molvær - Svar på søknad om tiltak - tilbygg - Klagesak	
118/18	Gnr 94 bnr 80- Per Otto Samuelson Kruger - Svar på søknad om påbygg - Dispensasjonsvurdering	
112/18	Gnr 99 bnr 6 - Artikon AS - Igangsettingsløyve	
133/18	Gnr 66 bnr 8 - Sula Kommune - Svar på søknad om kommunal pumpestasjon	
131/18	Gnr 89 bnr 34 - Olav Havnegjerde - Svar på søknad om tiltak - fasadeendring og hagestove	
132/18	Gnr 91 bnr 100 - Sula Kommune - Svar på søknad om fortau	

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Terje Havnegjerde	Arkiv:	K1 - 033
Arkivsaksnr:	18/1046 18/15673		

Godkjenning av møtebok nr. 09/18

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker	21.08.2018	083/18

Rådmannen si innstilling:

Møteprotokollen vert godkjent.

Tittel	Dok.ID
Protokoll - Det faste utvalet for plansaker - 19.06.2018	354410



MØTEPROTOKOLL NR. 9/18

DET FASTE UTVALET FOR PLANSAKER

Møtedato: 19.06.2018

Møtetid:

Kl. 16:00 – 20:00

Møtestad:

Saksnr.:

Følgjande medlem møtte

Jim Arve Røssevoll

Marthe Strandman Urvik

Øystein Båtnes

Vibeke Bjørkavåg

Svein Værnes

Jan Magnar Sandvik

Parti

AP

FRP

FRP

H

KRF

SUL

Forfall meldt frå følgjande medl.

Turid Kristin Sand Humlen

Parti

H

Følgjande varamedlem møtte

Trygve Holm

Parti

H

Møteleiar:	Jim Arve Røssevoll
Frå administrasjonen:	Rådmann Leon Aurdal, kommunalsjef Jørn Agersborg, einingsleiar Terje Havnegjerde, formannskapssekretær Åge Erstad Remvik
Innkalling:	Ingen merknad.
Sakliste:	Rådmannen gjorde merksam på følgjande; - manglande delar av saksframlegg i sak 077/18 var ettersendt på e-post - nye innspel frå partane i sak 076/18 tilseier at saka bør utsettast for nærare vurdering av innspela - manglande innstilling i sak 080/18
Utlevert i møtet:	Ingen dokument til sakene.
Behandla saker:	073/18-082/18 Sak 076/18 vart utsett.
Orientering:	Ingen.
Sp.mål/interpell.:	<u>Svein Værnes</u> (KRF) synte til eige synfaring i område Åregjerdevågen, og oppmoda planutvalet til i større grad å gjennomføre synfaring også i etterkant av bygge- og reguleringsprosjekt vedtatt i utvalet. Dette vil gi ei betre forståing av konsekvensane av vedtaka utvalet gjer.
Diverse:	Ingen.

Underskrifter:

Trygve Holm

Jim Arve Røssevoll

Vibeke Bjørkavåg

Åge Erstad Remvik
referent

Saksliste

Saksnr.	Sakstittel	Gradering
073/18	Godkjenning av møtebok nr. 08/18	
074/18	Gnr 89 bnr 132 - Johan Veddegjerde - Svar på søknad om tillatelse til tiltak utan ansvarsrett - Garasje	
075/18	Gnr 74 bnr 149 - VestboGruppen AS - Søknad om justering av formålsgrense. Dispensasjon frå reguleringsformål.	
076/18	Gnr 90 bnr 133 - Ingrid Skjerven Hauståker og Ronny Fiskerstrand - Søknad om einebustad - Dispensasjon.	
077/18	Reguleringsplan for Villemhaugen, gnr 99 bnr 24 m.fl. - 2. gongs behandling - Eigengodkjenning	
078/18	Detaljregulering for Veddegjerde - Lunden, gbnr 89/25, 39 og 40 - Avgrensa høyring.	
079/18	Gnr 109 bnr 590- Bolig Prosjekt AS - Vedtak om ileggelse av overtredelsesgebyr for riving av bygning utan løyve - Lambertgarden, Langevåg	
080/18	Gnr 61 bnr 210 - Byggelaget AS - Vedtak om ileggelse av overtredelsesgebyr for riving av bygning utan løyve - Krikane, Eidsnes	
081/18	Gnr 63 bnr 51 - Asbjørn R Urke - Søknad om reguleringsendring frå leik til bustadføre mål. Dispensasjon frå reguleringsplan.	
082/18	Delegasjonssaker	

073/18: Godkjenning av møtebok nr. 08/18

Rådmannen si innstilling:

Møteprotokollen vert godkjent.

Behandling i Det faste utvalet for plansaker 19.06.2018

Rådmannen si innstilling vart samrøystes vedtatt.

P- 073/18 Vedtak:

Møteprotokollen vert godkjent.

074/18: Gnr 89 bnr 132 - Johan Veddegjerde - Svar på søknad om tillatelse til tiltak utan ansvarsrett - Garasje

Rådmannen si innstilling:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-4 blir det gitt løyve til igangsetting av omsøkte tiltak på eigedom gnr 89 bnr 132 i Langevåg. Jf plbl § 20-4 og SAK kap 3 om tiltak som tiltakshavar sjølv kan stå føre.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2 blir det gitt dispensasjon frå reguleringsvedtektene sin §13 vedkomande krav om utnytting av eigedom gnr 89 bnr 132. Ei utnyttingsgrad på 23,6 % BYA – mot kravet på 20 % BYA blir godkjent.

Grunngjeving. Området blir I dag nytta til biloppstillingsplass, Det vil fortsatt være tilfredstillande uteopphaldsareal på eigdommen.

Det skal betalast behandlingsgebyr etter Sula kommune sitt gebyrregulativ for denne saka.

Behandling i Det faste utvalet for plansaker 19.06.2018

Rådmannen si innstilling vart samrøystes vedtatt.

P- 074/18 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-4 blir det gitt løyve til igangsetting av omsøkte tiltak på eigedom gnr 89 bnr 132 i Langevåg. Jf plbl § 20-4 og SAK kap 3 om tiltak som tiltakshavar sjølv kan stå føre.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2 blir det gitt dispensasjon frå reguleringsvedtektene sin §13 vedkomande krav om utnytting av eigedom gnr 89 bnr 132. Ei utnyttingsgrad på 23,6 % BYA – mot kravet på 20 % BYA blir godkjent.

Grunngjeving. Området blir I dag nytta til biloppstillingsplass, Det vil fortsatt være tilfredstillande uteopphaldsareal på eigdommen.

Det skal betalast behandlingsgebyr etter Sula kommune sitt gebyrregulativ for denne saka.

075/18: Gnr 74 bnr 149 - VestboGruppen AS - Søknad om justering av formålsgrense. Dispensasjon frå reguleringsformål.

Rådmannen si innstilling:

Søknaden om eit makebyte mellom eigedomane gbnr 74/149 (avgir 190 m²) og 74/19 (avgir 235 m²), vert godkjent som vist på karts-kisse datert 20.10.2017 merka «Sula kommune PBO eininga».

Med heimel i plbl § 19-2 gir «det faste utvalet for plansaker» dispensasjon frå reguleringsformålet i kommuneplan ved ei om-disponering av ca 190 m² frå «friområde» til «bustadformål».

Grunngjeving: Om-disponeringa ikkje vil ha negativ konsekvens for den frie ferdselen rundt Raudevatnet eller for bruken av friområdet. Bustadarealet vil ikkje kome nærmare vatnet enn eksisterande bustadareal mot sør og mot nord.

Vilkår for dispensasjonen er at formålsgrensa blir retta opp i samband med det foreståande reguleringsarbeidet for bustadarealet mot nord på eigedom gbnr 74/19.

Når behandlingsgebyr er betalt, vil makebyte ihht matrikkellova bli utført.

Behandling i Det faste utvalet for plansaker 19.06.2018

Rådmannen si innstilling vart vedtatt mot 1 stemme.

P- 075/18 Vedtak:

Søknaden om eit makebyte mellom eigedomane gbnr 74/149 (avgir 190 m²) og 74/19 (avgir 235 m²), vert godkjent som vist på karts-kisse datert 20.10.2017 merka «Sula kommune PBO eininga».

Med heimel i plbl § 19-2 gir «det faste utvalet for plansaker» dispensasjon frå reguleringsformålet i kommuneplan ved ei om-disponering av ca 190 m² frå «friområde» til «bustadformål».

Grunngjeving: Om-disponeringa ikkje vil ha negativ konsekvens for den frie ferdselen rundt Raudevatnet eller for bruken av friområdet. Bustadarealet vil ikkje kome nærmare vatnet enn eksisterande bustadareal mot sør og mot nord.

Vilkår for dispensasjonen er at formålsgrensa blir retta opp i samband med det foreståande reguleringsarbeidet for bustadarealet mot nord på eigedom gbnr 74/19.

Når behandlingsgebyr er betalt, vil makebyte ihht matrikkellova bli utført.

076/18: Gnr 90 bnr 133 - Ingrid Skjerven Hauståker og Ronny Fiskerstrand - Søknad om einebustad - Dispensasjon.

Rådmannen si innstilling:

“Det faste utvalet for plansaker” gir med heimel i plbl. § 19-2 løyve til omsøkte tiltak i eitt-trinns-søknad jf. plbl. § 20-1 og på dei vilkår som er angitt under.

- Egedomen skal ha sikra tilkomst jf plbl. § 27-4. Ei ev omplassering av denne skal godkjennast før opparbeiding tek til.
- Forstøtningsmurar og skjæringar i tiltaket skal sikrast jf. plbl. TEK 17 §8-3.

Med heimel i plan og bygningslova §19-2 gir «det faste utvalet for plansaker» dispensasjon frå krav i kommuneplan om utarbeiding av reguleringsplan før bygging.

Grunngjeving: Parsellen ligg i eit etablert bustadområde som er tilnærma ferdig utbygd, og tiltaket vil ikkje skape vanskar for ei ev framtidig regulering av området. Fylkesmannen har gjort endelig vedtak med dispensasjon frå eit reguleringskrav i delingssak P-113/16 for egedomen.

Før bruksløyve/ferdigattest blir gitt skal «søknad om sanitærabonnement» vere godkjent av kommunalteknisk avdeling; endeleg innmålingsdata for plassering av bygningstiltaket skal vere oversendt oppmålingsavdelinga; og alle gebyr tilknytta byggesøknaden skal vere betalt.

Før arbeidet tek til ligge føre kvittering for betalt tilknytingsavgift og behandlingsgebyr. Jf plbl § 33-1.

Behandling i Det faste utvalet for plansaker 19.06.2018

Rådmannen synte til nyleg innkome brev frå advokatane til partane i saka, og at administrasjonen ikkje har fått tid til å vurdere desse. Då berre nokre få av medlemmane i utvalet hadde mottatt og sett seg inn i breva, oppmoda rådmannen til å utsette saka.

Det faste utvalet for plansaker vedtok samrøystes å utsette saka.

P- 076/18 Vedtak:

Saka vart utsett.

077/18: Reguleringsplan for Villemhaugen, gnr 99 bnr 24 m.fl. - 2. gongs behandling - Eigengodkjenning

Rådmannen si innstilling:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 vedtek kommunestyret reguleringsplan for Villemhaugen gnr 99 bnr 24 m.fl. Plankart revidert 30.10.2017, føresegner revidert 24.5.2018 og planbeskrivelse revidert 30.10.2017.

Tittelfeltet på plankart vert utfylt etter vedtak.

Behandling i Det faste utvalet for plansaker 19.06.2018

Saka vart ved ein feil sendt ut utan tekst i saksframlegget, og fullstendig sak vart sendt ut til medlemmene på e-post samme dag som møtet. Rådmannen bad utvalet vurdere om det var tilstrekkeleg med eit fyldigare muntleg framlegg om saka. Utvalet ønskte å behandle saka.

Einingsleiar Terje Havnegjerde presenterte saka innleiingsvis.

Jim Arve Røssevoll (A) sette fram forslag om at følgjande tillegg skal vere innarbeidd i vedtaket:

- *"Dei planfaglege vurderingane oppsummert i saksframlegget skal leggst inn i planmaterialet. "*

Vibeke Bjørkavåg (H) minna om at konsekvensen for skule- og barnehagekapasiteten skal inngå som ei vurdering i sakene om reguleringsplanar.

P- 077/18 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 vedtek kommunestyret reguleringsplan for Villemhaugen gnr 99 bnr 24 m.fl. Plankart revidert 30.10.2017, føresegner revidert 24.5.2018 og planbeskrivelse revidert 30.10.2017. Dei planfaglege vurderingane oppsummert i saksframlegget skal leggst inn i planmaterialet.

Tittelfeltet på plankart vert utfylt etter vedtak.

078/18: Detaljregulering for Veddegjerde - Lunden, gbnr 89/25, 39 og 40 - Avgrensa høyring.

Rådmannen si innstilling:

Forslag til reguleringplan – dok ID 353400, planomtale – dok ID 353396 og planbestemmelser – dok ID 353399 for «Veddegjerde – Lunden» vert sendt ut på avgrensa høyring til berørte myndigheiter, grunneigarar og naboer.

Behandling i Det faste utvalet for plansaker 19.06.2018

Jan Magnar Sandvik (SUL) sette fram slikt forslag til tillegg i rådmannen si innstilling:

- "1. Sula kommune inngår ein avtale med utbygger om ei refusjonsordning pr tomt til delfinansiering av teknisk infrastruktur og veg.*
- 2. Ein viser til tilsvarende sak i Bjørkavågen og vedtak som er gjort der med tanke på ei refusjonsordning .*
- 3. Angitt veg i byggefeltet blir gjennomgående med utkjørsel til Vassetvegen. Angitt veg i blir sperra for gjennomkjøring med bom mot syd mot dagens veg."*

Vibeke Bjørkavåg (H) sette fram forslag om slikt tillegg til rådmannen si innstilling:

"Rekkefølgekrav utenfor planområdet:

Før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse gis, skal følgende trafiksikkerhetstiltak frem til i Holskryset være opparbeidet:

-Opparbeidinga av veg og fortau etter kommunal standard, med tilhørende teknisk infrastruktur.

-Påkjøring i Holskryset bør også innarbeides som et rekkefølgekrav lik tilråinga fra Statens Vegvesen: "Kommunal tilkomstvei til området bør opparbeides ihht. Vegnormal N100 med gjeldende retningslinjer. Vi tilrår at det blir satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av veien i tråd med Vegnormalen før det gis brukstillatelse til boligene."

Rådmannen si innstilling vart samrøystes vedtatt. Det vart så votert over tilleggsforslaga som følger:

Forslaget frå Vibeke Bjørkavåg (H) vart vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

Punkt 1 og 2 i forslaget frå Jan Magnar Sandvik vart som følgjer av dette trekt.

Punkt 3 i forslaget frå Jan Magnar Sandvik (SUL) vart samrøystes vedtatt.

Ordførar Jim Arve Røssevoll bad administrasjonen vurdere forslag til refusjonsområde for trafikktiltaka langs Vassetvegen i samband med neste behandling.

P- 078/18 Vedtak:

Forslag til reguleringsplan – dok ID 353400, planomtale – dok ID 353396 og planbestemmelser – dok ID 353399 for «Veddegjerde – Lunden» vert sendt ut på avgrensa høyring til berørte myndigheiter, grunneigarar og naboer, med følgjande endring; Angitt veg SKV3 og SKV1 i byggefeltet blir gjennomgående med utkjørsel til Vassetvegen. Angitt veg i blir sperra for gjennomkjøring med bom mot syd mot dagens veg. Rekkefølgekrav utenfor planområdet:

Før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse gis, skal følgende trafiksikkerhetstiltak frem til i Holskryset være opparbeidet:

-Opparbeidinga av veg og fortau etter kommunal standard, med tilhørende teknisk infrastruktur.

-Påkjøring i Holskryset bør også innarbeides som et rekkefølgekrav lik tilråinga fra Statens Vegvesen: "Kommunal tilkomstvei til området bør opparbeides ihht. Vegnormal N100 med gjeldende retningslinjer. Vi tilrår at det blir satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av veien i tråd med Vegnormalen før det gis brukstillatelse til boligene".

079/18: Gnr 109 bnr 590- Bolig Prosjekt AS - Vedtak om ileggelse av overtredelsesgebyr for riving av bygning utan løyve - Lambertgarden, Langevåg

Rådmannen si innstilling:

I medhald av plan- og bygningsloven § 32-8, 1.ledd bokstav b), (jf. SAK § 16-1, 1. ledd bokstav a) nr. 3, og § 16-1, 2.ledd), vedtar «det faste utvalet for plansaker» at Bolig Prosjekt AS ileggas eit overtredelsesgebyr på kr 50.000,- for å ha utført riving av SEFRAK registrert bygning på gnr. 109 bnr. 590 på Legane (Lambertgarden), Langevåg utan løyve etter plbl § 20-2, 1 ledd, (jf. same lov sin § 20-1, 1. ledd bokstav e); §20-2, 2.ledd bokstav a);c samt § 20-3). Rivinga førte til alvorlig uopprettelig skade på bygningen.

Grunngjeving: Riving av eit SEFRAK-registrert bygg, er søknadspliktig etter plbl § 20-2, 1. ledd, (jf. § 20-1, 1. ledd bokstav e)). «*Søknad om riving krever ansvarsretter for ansvarsområde, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterande og ansvarlig utførande., jf. Plan- og bygningslova § 20-2, 2. ledd bokstav a), jf. § 20-3.*» Søknadsplikten inneberer at riving ikkje kan utførast utan at søknaden på førehand er sendt kommunen, og kommunen har gitt løyve, jf. plbl § 20-2, 1.ledd. Overtredelse av søknadsplikten inneberer at rivingsarbeidet er utført ulovlig.

Behandling i Det faste utvalet for plansaker 19.06.2018

Rådmannen si innstilling vart samrøystes vedtatt.

P- 079/18 Vedtak:

I medhald av plan- og bygningsloven § 32-8, 1.ledd bokstav b), (jf. SAK § 16-1, 1. ledd bokstav a) nr. 3, og § 16-1, 2.ledd), vedtar «det faste utvalet for plansaker» at Bolig Prosjekt AS ileggas eit overtredelsesgebyr på kr 50.000,- for å ha utført riving av SEFRAK registrert bygning på gnr. 109 bnr. 590 på Legane (Lambertgarden), Langevåg utan løyve etter plbl § 20-2, 1 ledd, (jf. same lov sin § 20-1, 1. ledd bokstav e); §20-2, 2.ledd bokstav a);c samt § 20-3). Rivinga førte til alvorlig uopprettelig skade på bygningen.

Grunngjeving: Riving av eit SEFRAK-registrert bygg, er søknadspliktig etter plbl § 20-2, 1. ledd, (jf. § 20-1, 1. ledd bokstav e)). «*Søknad om riving krever ansvarsretter for ansvarsområde, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterande og ansvarlig utførande., jf. Plan- og bygningslova § 20-2, 2. ledd bokstav a), jf. § 20-3.*» Søknadsplikten inneberer at riving ikkje kan utførast utan at søknaden på førehand er sendt kommunen, og kommunen har gitt løyve, jf. plbl § 20-2, 1.ledd. Overtredelse av søknadsplikten inneberer at rivingsarbeidet er utført ulovlig.

080/18: Gnr 61 bnr 210 - Byggelaget AS - Vedtak om ileggelse av overtredelsesgebyr for riving av bygning utan løyve - Krikane, Eidsnes

Rådmannen si innstilling:

Behandling i Det faste utvalet for plansaker 19.06.2018

Då rådmannen si innstilling var falt ut av sakspapira vart følgjande lagt fram i møtet:

"I medhald av plan- og bygningsloven § 32-8, 1.ledd bokstav b), jf. Byggesaksforskriften § 16-

1, 1. ledd bokstav a) nr. 3, jf. § 16-1, 2. ledd, vedtar «det faste utvalet for plansaker» at **Byggelaget AS** ilegges eit overtredelsesgebyr med kr 50.000,--, for utan tillatelse etter plan- og bygningslova § 20-2, 1 ledd, jf. § 20-1, 1. ledd bokstav e), jf. § 20-2, 2. ledd bokstav a), jf. § 20-3, for å ha utført riving av SEFRAK registrert bygning (med bebygd areal på ca. 70 m²) på gnr. 61 bnr. 210 i Krikane. Rivingen førte til alvorlig uopprettelig skade på bygningen. Grunnngjeving: Riving av SEFRAK registrert bygning, er søknadspliktig etter plan- og bygningslova § 20-2, 1. ledd, jf. § 20-1, 1. ledd bokstav e). «Søknad om riving krever ansvarsretter for ansvarsområde, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterande og ansvarlig utførande., jf. Plan- og bygningslova § 20-2, 2. ledd bokstav a), jf. § 20-3.» Søknadsplikten inneberer at riving ikkje kan utførast utan at søknad på forhand er sendt kommunen, og kommunen deretter har gitt tillatelse, jf. Plan- og bygningsloven § 20-2, 1. ledd. Overtredelse av søknadsplikten inneberer at riving er utført ulovlig. " Rådmannen si innstilling vart samrøystes vedtatt.

P- 080/18 Vedtak:

I medhald av plan- og bygningsloven § 32-8, 1. ledd bokstav b), jf. Byggesaksforskriften § 16-1, 1. ledd bokstav a) nr. 3, jf. § 16-1, 2. ledd, vedtar «det faste utvalet for plansaker» at **Byggelaget AS** ilegges eit overtredelsesgebyr med kr 50.000,--, for utan tillatelse etter plan- og bygningslova § 20-2, 1 ledd, jf. § 20-1, 1. ledd bokstav e), jf. § 20-2, 2. ledd bokstav a), jf. § 20-3, for å ha utført riving av SEFRAK registrert bygning (med bebygd areal på ca. 70 m²) på gnr. 61 bnr. 210 i Krikane. Rivingen førte til alvorlig uopprettelig skade på bygningen. Grunnngjeving: Riving av SEFRAK registrert bygning, er søknadspliktig etter plan- og bygningslova § 20-2, 1. ledd, jf. § 20-1, 1. ledd bokstav e). «Søknad om riving krever ansvarsretter for ansvarsområde, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterande og ansvarlig utførande., jf. Plan- og bygningslova § 20-2, 2. ledd bokstav a), jf. § 20-3.» Søknadsplikten inneberer at riving ikkje kan utførast utan at søknad på forhand er sendt kommunen, og kommunen deretter har gitt tillatelse, jf. Plan- og bygningsloven § 20-2, 1. ledd. Overtredelse av søknadsplikten inneberer at riving er utført ulovlig.

081/18: Gnr 63 bnr 51 - Asbjørn R Urke - Søknad om reguleringsendring frå leik til bustadforemål. Dispensasjon frå reguleringsplan.

Rådmannen si innstilling:

“Det faste utvalet for plansaker” gir ikkje dispensasjon frå formålet i gjeldande reguleringsplan ved å endre formålet for delar av eigedom gnr 65 bnr 51 frå “leikeplass” til “bustadformål”.

Grunngjeving: Vilkår for ei slik endring må ev kompensast med eit anna erstatningsareal som kan nyttast til leikeplass. Slikt vilkår er ikkje til stades, og søknaden blir avslått. Heimel for avslaget er plbl § 19-2.

Behandling i Det faste utvalet for plansaker 19.06.2018

Vibeke Bjørkavåg (H) sette fram slikt forslag til vedtak:

“Det faste utvalet for plansaker” gir dispensasjon frå formålet i gjeldande reguleringsplan ved å endre formålet for delar av eigedom gnr 65 bnr 51 frå “leikeplass” til “bustadformål”.

Grunngjeving: 1. arealet egner seg ikkje til eit leikeareal. Det ligg nær ein trafikert veg; den ligg svært utsatt til for vind; 2. for å kunne bruke leikeplassen må ein ha løyve til å gå over søker sin eigedom; og 3 leikeplassen reduserer grunneigar sin mulighet til å nytte eigedomen sin på ein fornuftig måte.”

Forslaget vart sett opp mot rådmannen si innstilling. Rådmannen si innstilling vart vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

P- 081/18 Vedtak:

“Det faste utvalet for plansaker” gir ikkje dispensasjon frå formålet i gjeldande reguleringsplan ved å endre formålet for delar av eigedom gnr 65 bnr 51 frå “leikeplass” til “bustadformål”.

Grunngjeving: Vilkår for ei slik endring må ev kompensast med eit anna erstatningsareal som kan nyttast til leikeplass. Slikt vilkår er ikkje til stades, og søknaden blir avslått. Heimel for avslaget er plbl § 19-2.

082/18: Delegasjonssaker

Rådmannen si innstilling:

Delegerte saker vert tekne til etterretning slik dei ligg føre.

Behandling i Det faste utvalet for plansaker 19.06.2018

Rådmannen si innstilling vart samrøystes vedtatt.

P- 082/18 Vedtak:

Delegerte saker vert tekne til etterretning slik dei ligg føre.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Åge Risjord	Arkiv:	GBNR - 64/10, GBNR - 64/69
Arkivsaksnr:	18/674 18/13481		

Gnr 64 bnr 10 og 69 - Perry Erling Leira - Søknad om deling av eigedom. Dispensasjon frå krav om regulering.

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker	21.08.2018	084/18

Rådmannen si innstilling:

Dersom vilkåra nedanfor kan oppfyllest blir søknad om deling av eigedom gnr 64 bnr 10 for eit tilleggsareal som skal tilleggst gnr 64 bnr 69 godkjent som omsøkt. Jf kartskisse med journalpost ID 355107, datert 26.06.2018.

Med heimel i plan og bygningslova §19-2 gir det faste utvalet for plansaker dispensasjon frå kravet i kommuneplan om utarbeiding av reguleringsplan før deling/bygging. Arealdelen i kommuneplan for Sula kommune gjeld for området, og aktuelle område er avsett til landbruk, natur, fritid og reindriftsføremål (LNFR).

Grunngjeving: Endringa vil ikkje skape vanskar for ei ev framtidig regulering av området, eller ha nokon negative konsekvensar for kommuneplanen sitt LNFR-føremål.

Når krav om behandlings- og oppmålingsgebyr er betalt, vil arbeidet med kartforretning etter matrikkellova bli utført (nødvendig varslings; grensegang; føring i matrikkelen; tinglysning).

Tittel	Dok.ID
Gnr 64 bnr 69 Perry E. Leira - Deling av eigedom - Ortofoto område	354883
Gnr 64 bnr 69 - Perry Leira - Situasjonsskart for deling	355107
Dispensasjonssøknad	348699
Gnr 64 bnr 69 Perry E. Leira - Deling av eigedom - Arealplan kart	354881

Bakgrunn for saka:

Viser til søknad av 06.05.2018, journalført 07.05.2018. Søknaden gjeld frådeling av ein parsell på om lag 900 m2 frå eigedom gnr 64 bnr 10. Parsellen er tenkt som tilleggsareal til gnr 64 bnr 69 i Solavågsvegen 207, 6037 Eidsnes.

I kommuneplanen er det sett krav om at området skal inngå i ein godkjent reguleringsplan før deling/bygging. Det blir søkt om dispensasjon frå reguleringskravet før deling.

Gjeldande plangrunnlag:

Arealdelen i kommuneplanen for Sula kommune gjeld for området. Reguleringsføremålet er LNFR (landbruk, natur, fritid og reindriftsføremål). Tomta er søkt frådelt etter eige framlegg.

Tomta:

Eigedom 64/69 inneheld eit eldre våningshus. Og eigedom 64/10 ei eldre løe. Det er ein

tilkomstveg fram til gnr 64 bnr 69, over eigedom gnr 64 bnr 10 frå Solevågsvegen i sør. Det er same eigar på begge desse eigedomane.

Merknadar og protester:

Delinga er ikkje nabovarsla. Etter vår vurdering vil ikkje eigedomsdelinga ha konsekvensar for nokon av naboane. Med heimel i plbl. § 21-3 fritenk kommunen grunneigar kravet om nabovarsling.

Dispensasjonsvurdering:

Omsøkte tiltak strid mot kommuneplan sine føresegner om krav om regulering før bygging/deling. I medhald av plbl § 19-1 er det søkt om dispensasjon frå reguleringskravet.

Generelt om kommunen sin dispensasjonsadgang.

Plan- og bygningslova § 19 opnar for dispensasjon frå lov, vedtekt, forskrift og planar dersom det er grunnlag for dette. Kommunen sin adgang til å gi dispensasjon er forholdsvis begrensa. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon frå plan dersom følgjande to vilkår er oppfylt:

1. Omsynet bak bestemmelsen det blir søkt dispensasjon frå skal ikkje bli “vesentleg tilsidesatt”.
2. Fordelen ved å gi ein dispensasjon skal vere “klart større” enn ulempene. Det må altså ligge føre klare grunner som er av ein slik karakter/tyngde at dei ikkje overstyrer dei omsyn planen er meint skal ivareta.

Som ein hovudregel bør ikkje ei endring av ein reguleringsplan skje via ei dispensasjonsvurdering. Den bør behandlast etter plan- og bygningslova sine krav til regulering. I dette tilfelle er det snakk om ei frådeling av eit tilleggsareal til ein bebygd eigedom innanfor område som er avsett til LNFR i kommuneplanen.

I saker med denne problemstillinga er det viktig at kommunen tenker heilskapeleg slik at resultatet ikkje blir til hinder for ei optimal planløyising for området.

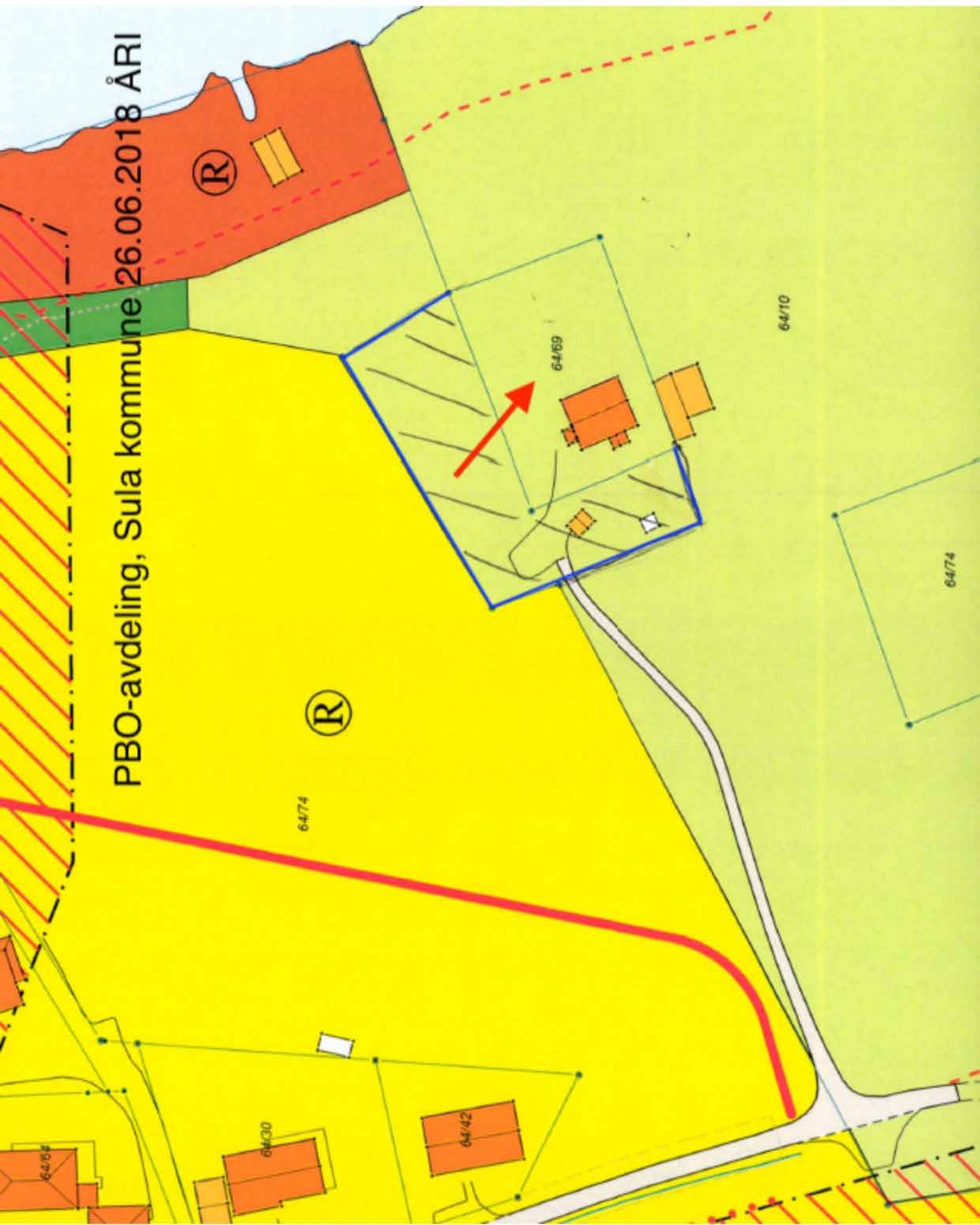
Ei frådeling vil etter vår skjønsmessige vurdering ikkje skape vanskar for ei framtidig regulering av området, eller gi negative konsekvensar for LNFR-føremål i kommuneplanen. Utifrå ei konkret vurdering av tilhøva i området meiner byggesaksavdelinga at det i denne saka ligg til rette for å gi dispensasjon frå reguleringskravet slik at omsøkte parsell kan delast frå som tilleggsareal til eksisterande eigedom gnr 64 bnr 69.



Solavågen fergekai

Ømsøkt deling eigedom

PBO-avdeling, Sula kommune 26.06.2018 ÅRI



Sula kommune
Byggesaksavdelinga
Postboks 280
6039 Langevåg

Sted:

Dato:

SØKNAD OM DISPENSASJON

I henhold til § 19-1 i plan- og bygningslova søkes det med dette om dispensasjon frå:

x	Kommuneplan	Krav om regulering, pkt 2.1.1
	Reguleringsplan	
	Bebyggelsesplan/utbyggingsplan	
	Plan- og bygningslova	
	Teknisk forskrift	
	Veglova	
	Annet:	

Dispensasjonen gjeld:

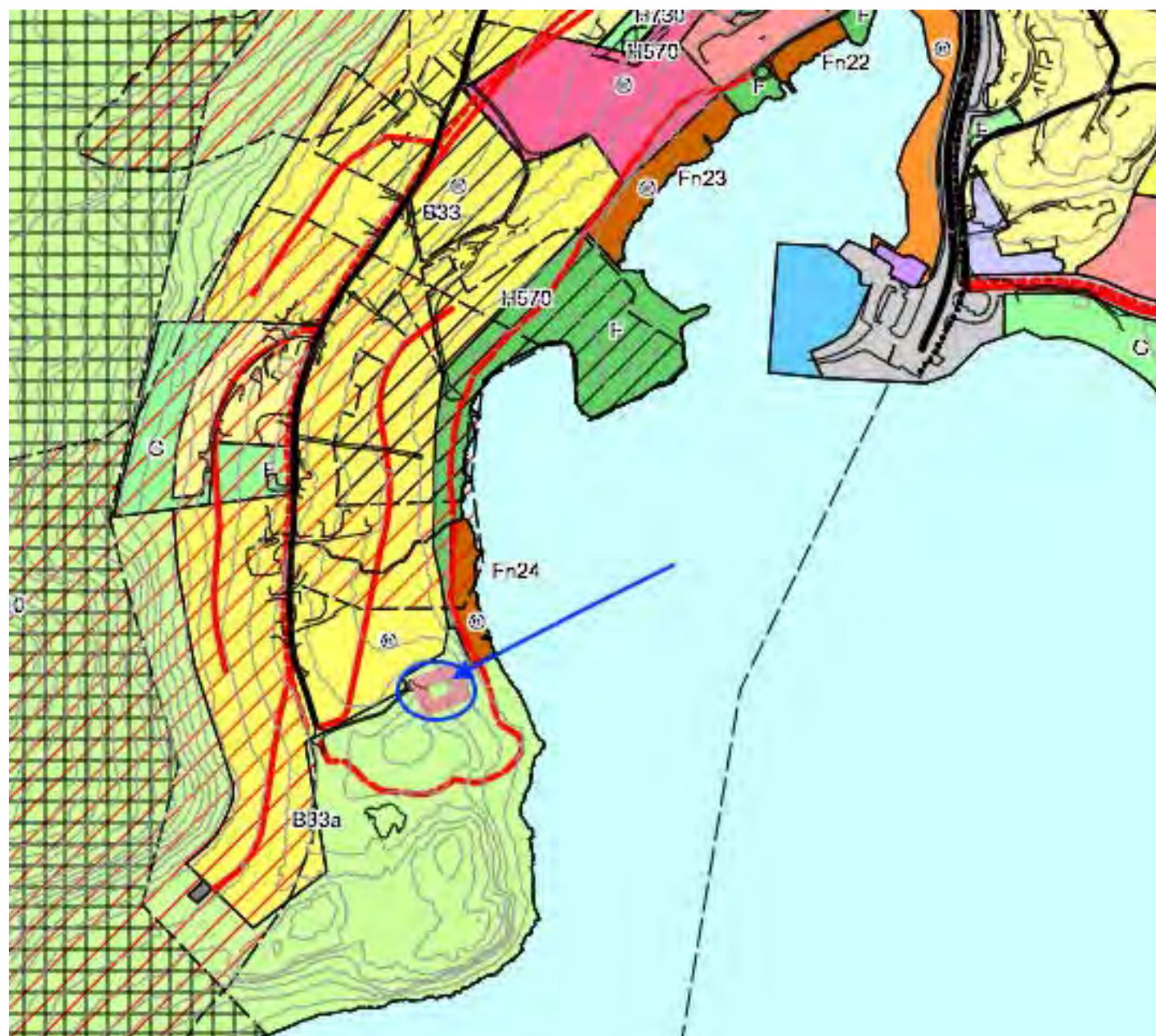
Pkt 2.1.1 i Kommuneplan sin arealdel vedkomande krav om regulering før deling/bygging.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden:

Ei ev frådeling vil ikkje skape problem for ei framtidig regulering av området.

Med helsing

.....*Toralf Lunde*.....



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Karina Vestrheim	Arkiv:	GBNR - 85/6
Arkivsaksnr:	18/985 18/15675		

Gnr 85 bnr 6 - Erol AS - Søknad om deling av eigedom. Dispensasjon frå krav om regulering.

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker	21.08.2018	085/18

Rådmannen si innstilling:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 gir ikkje «Det faste utvalet for plansaker» dispensasjon frå krav i Sula kommune sin kommuneplan om løyve til deling av eigedom gbnr 85/6 før det ligg føre godkjent reguleringsplan for området. Grunngeving: Området er ein del av eit større område som ikkje er regulert/utbygd. Det er viktig at ein får ein heilskapleg plan for heile området for å kunne samordne viktig kommunalteknisk infrastruktur, samt nødvendig grønnstruktur (leike- og friområder). Eit positivt dispensasjonsvedtak vil skape presedens for resten av området, og det kan også skape vansker med å få til heilskapelege løysingar i området.

Tittel	Dok.ID
Gnr 85 bnr 6 - Søknad om deling av grunneigedom og rekvisisjon av oppmålingsforretning	356583
Søknad om dispensasjon	356584
Nabovarsel	356585
Situasjonsplan	356586
Gnr 85 bnr 6 Fylkesveg 657 i Sula kommune - Fråsegn til nabovarsel - – Fiskarstrandvegen	356907

Bakgrunn for saka:

Søknad om dispensasjon frå krav om regulering før deling/bygging, pkt 2.1.1 i kommuneplanen, arealdelen.

Det ligg føre ein søknad om deling av eigedom gbnr 85/6 Fiskarstrandvn. 155. Tilkomst direkte frå Fv657.

Eigedommen ligg i eit område som ikkje er regulert. Området er i gjeldande kommuneplan avsett til «*bustadformål - med krav om regulering før deling/bygging*». Det er søkt om dispensasjon frå dette kravet, og det er dispensasjonsvurderinga som blir tatt opp i denne saksutgreiinga.

Grunngeving for dispensasjonssøknaden frå søkar:

« Ei ev frådeling vil ikkje skape problem for ei framtidig regulering av området».

Andre opplysningar: Ny eigedom skal ikkje bebyggast no. Og ny eigedom gir tinglyst vegrett til gnr 85 bnr6.

Saksopplysningar:

Reguleringsstatus:

Området er ikkje regulert. For området er det Sula kommune sin kommuneplan som gjeld. I arealdelen er området avsatt til «framtidig bustadbygging» med krav om reguleringsplan for deling/bygging.

Teknisk infrastruktur når det gjeld veg/vatn/avløp er ikkje utbygd i området. Omsøkte eigedom kan ev knyte seg til privat veg/private leidningar i området.



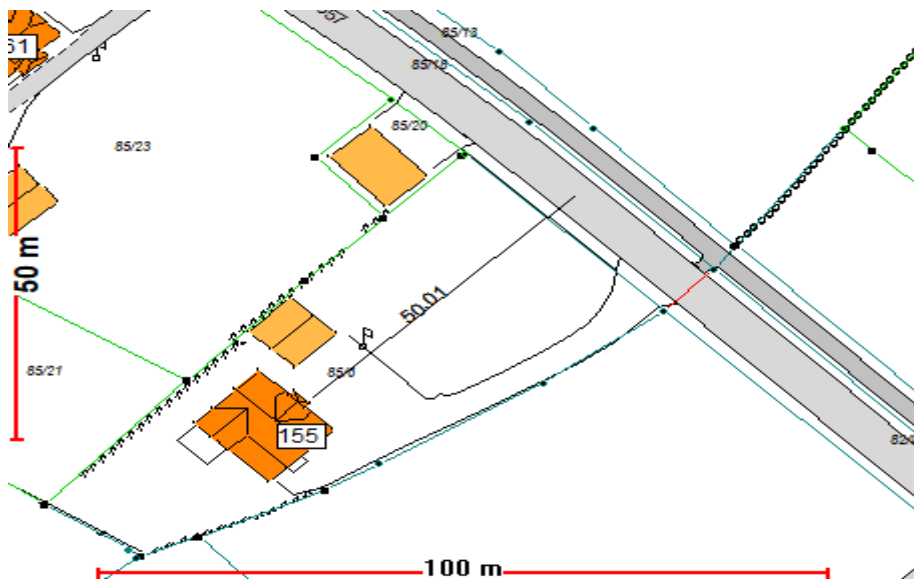
Ortofoto av gbnr 86/5

Forholdet til naboer:

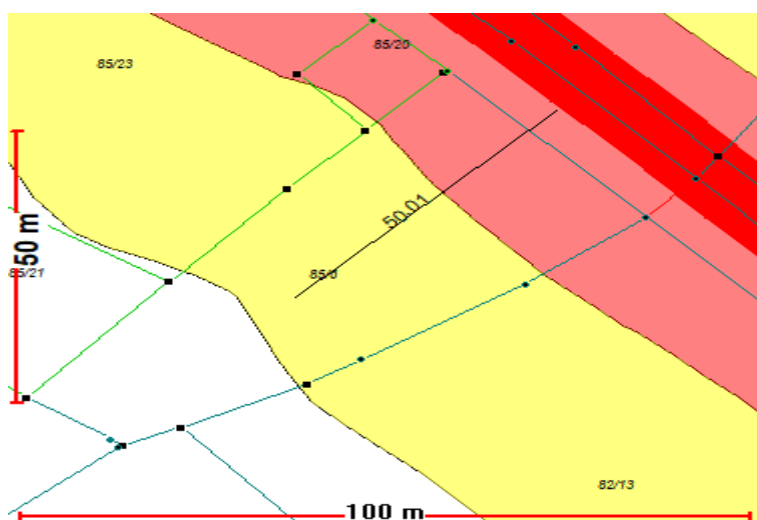
Tiltaket er nabovarsla, og det har ikkje kome inn andre merknader enn frå Statens vegvesen.

Statens vegvesen – fråsegn til nabovarsel:

Rår ifrå ei deling av eigendommen utan ei avklaring via ein prosess i tråd med kommuneplanens arealdel, i form av ein reguleringsplan. Antall avkjørsler skal vere avgrensa og byggegrensa vert sett til 50 m frå senterlinja av FV 657. Vi vil vurdere å klage på eit vedtak om frådelling.



Hovedhuset på gbnr 85/6 ligg 50 m frå senterlinje Fv 657 – Fiskarstrandvegen.



Den omsøkte tomte vert liggande i gul og rød sone for støy.

Søknaden er ikkje oversendt til Møre og Romsdal fylke, Fylkesmannen eller Statens vegvesen for vurdering. Dette vert gjort etter behandling i «Det faste utvalet for plansaker».

Dispensasjonsvurdering:

Tiltaket strir mot kommuneplan sitt krav om at det skal vere utarbeidd reguleringsplan før deling/bygging i området. I medhald av pbl § 19-1 er det søkt om dispensasjon frå dette kravet. Der grunngjevinga til søker er at «omsøkte deling ikkje vil øydelegge for ei framtidig regulering av området». Plan- og bygningslova § 19-1 opnar for dispensasjon frå lov, vedtekt, forskrift og planar dersom det ligg føre gode nok grunnar. For at lovvilkåret skal oppfyllest, må det ligge føre spesifiserte, klare grunnar som etter ei nærare konkret vurdering veg tyngre enn dei omsyn som ein reguleringsplan skal ivareta. Ein ev dispensasjon skal heller ikkje sette til side reguleringsplan sin intensjon. Vi har fleire eksempler på dispensasjonar som er gitt frå tilsvarande reguleringskrav. Dette er t.d. frådeling av «inneklemt areal» der infrastruktur og kringliggande eigedomar allereie er utbygd. I slike saker vil deling/bygging ikkje skape ytterlegare problem for ein framtidig reguleringsprosess.

Hensiktene med ein reguleringsplan er å fastsette i detalj korleis arealet innafor planområdet skal nyttast/vernast, kor/korleis det skal byggast ut, vurdere teknisk infrastruktur, vurdere grønstruktur, behov for vernesoner osv. Ein reguleringsplan skal danne forutsigbarhet for alle partar - både for det etablerte bumiljøet, for dei aktørane som skal bygge ut området.

Dersom det blir gitt dispensasjon frå krav om regulering, vert det derfor nokre heilhetlige vurderingar som ikkje vert vurdert. Erfaringsmessig gjeld dette ofte teknisk infrastruktur (særleg veg); samt plassering av leikeplassar.

I dei fleste høva har Fylkesmann rådd kommunen til å ikkje gi dispensasjon frå reguleringskravet.

Området har eit større utbyggingspotensiale enn omsøkte frådeling. For at teknisk infrastruktur skal bli utbygd i god nok standard, og kostnadane til det blir høge dersom berre ein eigedom skal stå for utbygginga.

Sula kommune må tenke langsiktig og framtidsretta i planlegginga si. Kommunen er mange plassar sterkt utfordra med dårleg teknisk innfrastruktur. Feil rekkefølge når det gjeld utbygging og regulering er ein av grunnane til det. I ein reguleringsplan vert byggegrense, støyproblematikken og trafikksikkerheit i forbindelse adkomst til tomt nøye vurdert.

PBO kan ikkje sjå at fordelane med å gje ein dispensasjon i denne saka er klart større enn ulempene. Utifrå ei konkret vurdering av tilhøva i området - meiner vi at det her ikkje ligg til rette for å gi dispensasjon frå reguleringskravet. Omsøkte eigedom tilrås ikkje delt før området inngår i ein godkjent reguleringsplan.



Sula kommune

Eining for plan, byggesak og oppmåling
Pb. 280
6039 LANGEVÅG

J.nr.

SULA KOMMUNE	
10 JULI 2018	
Arkivsak: 18/985	Dok.nr.: 1
Journalpost ID: 18/14655	(plass for stempel)

Søknad om deling av grunneigedom og rekvisisjon av oppmålingsforretning

- jf. § 20 (1.ledd m), jf. §§ 26 og 27 i plan- og bygningslova av 27. juni 2008
- matrikkellova av 17. juni 2005

Ved plassmangel, bruk eige vedlegg.

1. Eigedom(ar) som søknaden/rekvisisjonen gjeld (ved plassmangel bruk eige vedlegg):

Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Heimelshavar(ar) (med blokkbokstavar) | Underskrift og dato

85 | 6 | | | EROL AS

[Handwritten signature]

2. Søknaden/rekvisisjonen gjeld:

- ☒ Oppretting av ny grunneigedom (parsell) med oppmålingsforretning ¹⁾
- ☐ Grensejustering med oppmålingsforretning (gjeld for små justeringar av grense) ²⁾
- ☐ Arealoverføring med oppmålingsforretning (hovudsakleg ved vegføremål) ¹⁾
- ☐ Oppretting av festegrunn over 10 år (med oppmålingsforretning) ¹⁾
- ☐ Oppretting av anleggseigedom (parkeringshus under grunnen og liknande) ¹⁾
- ☐ Klarlegging av eksisterande eigedomsgrenser ²⁾⁺³⁾
- ☐ Matrikulering av eksisterande umatrikulert eining ²⁾⁺³⁾
- ☐ Registrering av uregistret jordsameige ²⁾⁺³⁾
- ☐ Uteareal til eigarseksjon med oppmålingsforretning ²⁾
- ☐ Anna:

- 1) Legg ved situasjonskart som visar kva for areal/område det søkast oppretting av.
- 2) Legg ved kartutsnitt som visar kva for grenser/areal søknaden gjeld.
- 3) Legg ved kopi av målebrev, skylddelingsforretning, festekontrakt eller anna dokumentasjon som beskriv eigedomsgrensene.

3. Spesifikasjon av parsellar det er søkt tiltak for (ved plassmangel bruk eige vedlegg):

Parsell nr.	Areal ca. m ²	Parsellen skal nyttast til	Sjølvstendig brukseining	Tilleggsparcell til gnr/bnr	Namn på eventuell kjøpar/festar
1	1200		☐	☐ til gnr. bnr.	
2			☐	☐ til gnr. bnr.	
3			☐	☐ til gnr. bnr.	
4			☐	☐ til gnr. bnr.	
5			☐	☐ til gnr. bnr.	

4. Søknad etter plan eller dispensasjonssøknad:

Søknad etter (plbl § 26): ¹⁾

- ☐ Reguleringsplan
- ☐ Utbyggingsplan
- ☐ Godkjent tomtedelingsplan
- ☒ Privat framlegg

Søknad om dispensasjon frå: ²⁾

- ☐ Plan- og bygningslov
- ☐ Forskrift
- ☐ Vedtekt
- ☒ Kommuneplan
- ☐ Reguleringsplan
- ☐ Utbyggingsplan

1) Kryss av for gjeldande plan for område det søkast om. Kontakt kommunen for informasjon om gjeldande planar.

2) Eksisterer det ingen plan for område eller at det til dømes ikkje er samsvar mellom føremål og plan, så må det søkast om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova §19. Grunngeving for dispensasjon skal giast på eige vedlegg.

5. Parsell(ar) det er søkt fradeling for:

Tilkomst pbl. § 27-4 og veglova §§ 40-43	☐ Riks-/fylkesveg	☐ Kommunal veg	☐ Privat veg	For vegrett, etablering av vatn og avløp og liknande over private eigedomar vil det vere krav om erklæring frå heimelshavarar/grunneigarar. Kopi av signert erklæring skal leverast til kommunen, medan originalen skal følgje skøyte til tinglysing.
	☐ Ny avkjørsel frå off. veg	☐ Utvida bruk av eksisterande avkjørsel		
	☐ Avkjørselsløyve er gjeve	☐ Søknad om avkjørselsløyve ligg ved	☐ Tilkomst sikra ifølgje vedlagte dokument	
Vassforsyning pbl. § 27-1	☐ Offentleg vassverk	☐ Privat fellesvassverk. Tilknytingsløyve må leggst ved.		Dersom avkjøringsløyve er tidlegare gjeve må dokumentasjon leggst ved.
	☐ Anna:			
Avløp pbl. § 27-2	☐ Off. avløpsanlegg	☐ Privat enkeltanlegg	Spesifiser:	
	☐ Privat fellesanlegg			
	☐ Utsleppsløyve er gjeve	☐ Søknad om utsleppsløyve ligg ved	☐ Avløp sikra ifølgje vedlagte dokument	

6. Partsliste/naboliste (ved plassmangel, bruk eige vedlegg):

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr	Eigaren/festaren sitt namn og adresse
82	9			Statens vegvesen
85	18			Statens vegvesen
85	23			Arnhild L Fiskerstrand
82	13			Dagmar Dybvik
85	20			Hildegunn Kipperberg Fiskerstrand

7. Andre opplysningar:

Ny eigedom skal ikkje bebyggjes no.
Ny eigedom gir tinglyst vegrett til Gnr 85 Bnr 6l

8. Vedlegg:

Nr	Beskriving av vedlegg	Vedlagt: Ja	Nei	Nr	Beskriving av vedlegg	Vedlagt: Ja	Nei
1	Kart- og situasjonsplanar (må leggst ved)	☒	☐	5	Kopi av erklæringar/avtaler	☐	☐
2	Gjenpart og kvittering for nabovarsel	☒	☐	6	Samtykke frå andre offentlege myndigheiter	☐	☐
3	Dispensasjonssøknad	☒	☐	7	Anna:	☐	☐
4	Dokumentasjon	☐	☐	8	Anna:	☐	☐

9. Opplysningar om søker:

Søkar sitt namn (bruk blokkbokstavar)		Søkar si underskrift	Dato
EROL AS v/ <i>Ola Fiskerstrand</i>		<i>Ola Fiskerstrand</i>	
Adresse og poststed			
<i>Endrehaugen 56</i>		<i>6035 Fiskerstrand</i>	
E-post adresse		Telefon	
<i>ola.fiskerstrand@minner.no</i>		<i>41423939</i>	
Mottakar av faktura (fyllast berre ut dersom mottakar av faktura er ein anna enn søker)			
Namn		Adresse og poststed	

Sula kommune
Byggesaksavdelinga
Postboks 280
6039 Langevåg

Sted: *Fiskarstrand* Dato: *5/7 2018*

SØKNAD OM DISPENSASJON

I henhold til § 19-1 i plan- og bygningslova søkes det med dette om dispensasjon frå:

x	Kommuneplan	Krav om regulering, pkt 2.1.1
	Reguleringsplan	
	Bebyggelsesplan/utbyggingsplan	
	Plan- og bygningslova	
	Teknisk forskrift	
	Veglova	
	Annet:	

Dispensasjonen gjeld:

Pkt 2.1.1 i Kommuneplan sin arealdel vedkomande krav om regulering før deling/bygging.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden:

Ei ev frådeling vil ikkje skape problem for ei framtidig regulering av området.

Med helsing

X



Kvittering for nabovarsel skal sendast kommunen saman med søknaden

Nabovarsel kan anten sendast som rekommandert sending, overleverast personleg mot kvittering eller sendast på e-post mot kvittering. Med kvittering for at e-posten er motteken meinerst e-post frå nabo/gjenbuar som stadfester at nabovarslet er motteke. Ved personleg overlevering vil signatur gjelde som stadfesting av at varslet er motteke. Det kan òg signerast på at ein gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjeld							
Eigedom/ byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bustadnr.	Kommune
	85	6					
Adresse					Postnr.	Poststad	
Fiskarstrandvegen 155					6035	Fiskarstrand	

Følgjande naboar har motteke eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhøyrande vedlegg:

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar			Dato sendt e-post
82/85	9/18			Statens vegvesen			
Adresse				Adresse			Kvittering må leggjast ved
				Fylkeshuset			
Postnr.		Poststad		Postnr.		Poststad	Poststaden sitt reg.nr.
				6404		Molde	
Personleg kvittering for		Dato	Sign.	Personleg kvittering for		Dato	Sign.
☐ motteke varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar			Dato sendt e-post
85	23			Arnhild L Fiskerstrand			
Adresse				Adresse			Kvittering må leggjast ved
Fiskarstrandvegen 161				Fiskarstrandvegen 161			
Postnr.		Poststad		Postnr.		Poststad	Poststaden sitt reg.nr.
6035		Fiskarstrand		6035		Fiskarstrand	
Personleg kvittering for		Dato	Sign.	Personleg kvittering for		Dato	Sign.
☐ motteke varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar			Dato sendt e-post
82	13			Dagmar Dybvik			
Adresse				Adresse			Kvittering må leggjast ved
				Rabbevegen 8			
Postnr.		Poststad		Postnr.		Poststad	Poststaden sitt reg.nr.
				6035		Fiskarstrand	
Personleg kvittering for		Dato	Sign.	Personleg kvittering for		Dato	Sign.
☐ motteke varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar			Dato sendt e-post
85	20			Hildegunn Fiskerstrand Kipperberg			
Adresse				Adresse			Kvittering må leggjast ved
				Heidesvingen 4			
Postnr.		Poststad		Postnr.		Poststad	Poststaden sitt reg.nr.
				6030		Langevåg	
Personleg kvittering for		Dato	Sign.	Personleg kvittering for		Dato	Sign.
☐ motteke varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering må leggjast ved
Postnr.		Poststad		Postnr.		Poststad	Poststaden sitt reg.nr.
Personleg kvittering for		Dato	Sign.	Personleg kvittering for		Dato	Sign.
☐ motteke varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovannemnde adressatar.

Samla tal sendingar: 4

Sign.

Am. Røysen H

125641 Dato 5/7-18 AKH

Vedlegg nr.
C –

Nullstill



Opplysningar gjeve i nabovarsel skal sendast kommunen saman med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eigdommen:						
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eigedomen si adresse	Postnr.	Poststad
85	6			Fiskarstrand 155	6035	Fiskarstrand
Eigar/festar				Kommune		
EROL AS				Sula		

Det varslast med dette om						
☐ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade	☐ Riving			
☐ Påbygg/tilbygg	☐ Skilt/reklame	☐ Innhegning mot veg	☐ Bruksendring			
☐ Mellombels bygning, konstruksjon eller anlegg	☐ Antennesystem	☒ Oppretting/endring av matrikkeleining (eigedomsdeling) eller bortfeste	☐ Anna			

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kapittel 19						
☐ Plan- og bygningslova med forskrifter	☐ Kommunale vedtekter	☒ Arealplanar	☐ Veglova	Vedlegg nr. B – 1		

Arealdisponering		
Set kryss for gjeldande plan		
☒ Arealdel av kommuneplan	☐ Reguleringsplan	☐ Utbyggingsplan
Namn på plan		

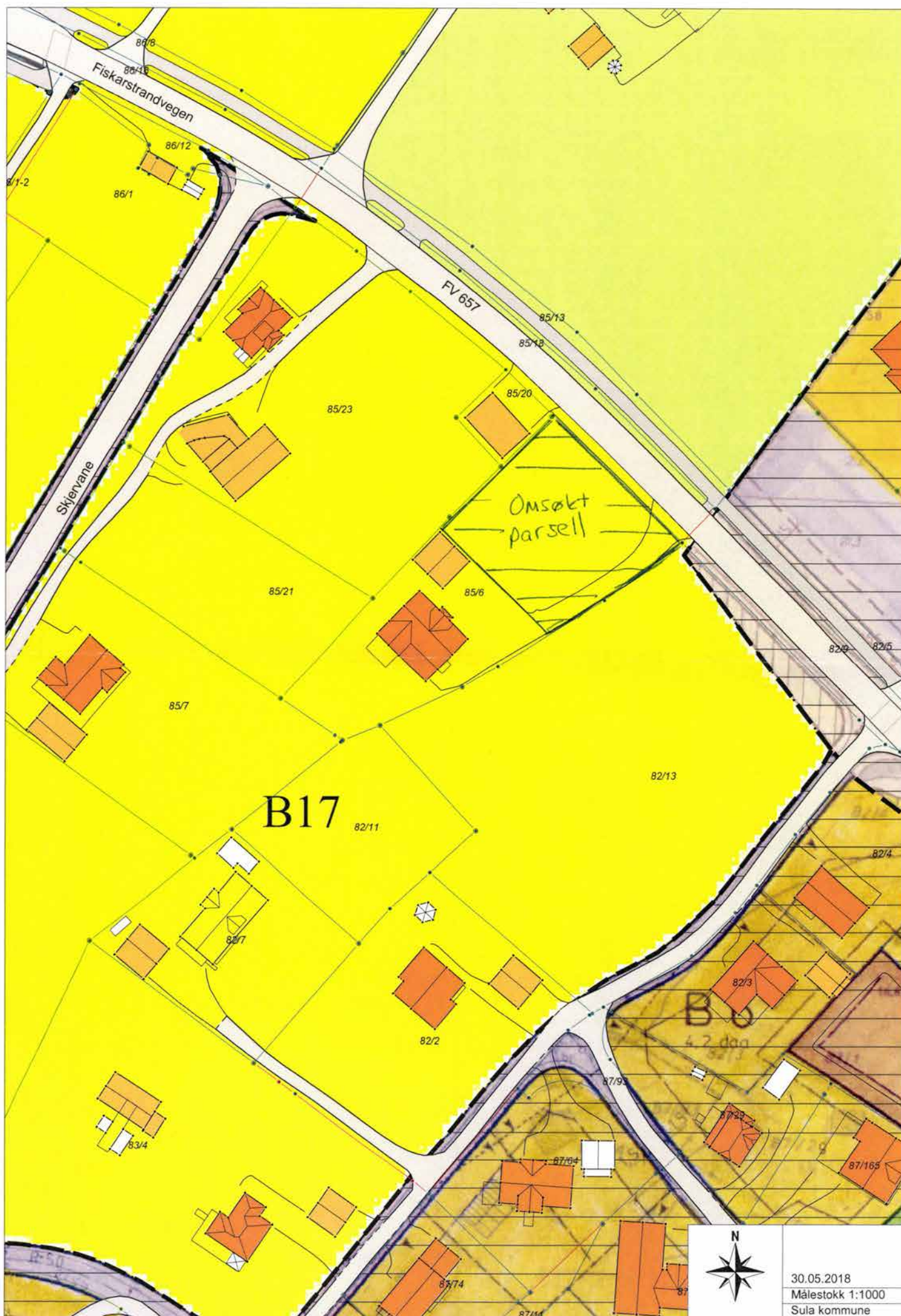
Beskriv nærare kva nabovarslet gjeld	
Frådeling av eigedom. Skal ikkje bebyggjes no.	
Vedlegg nr. Q – 2	

Spørsmål som gjeld nabovarsel skal rettast til			
Føretak/tiltakshavar			
EROL AS			
Kontaktperson, namn	E-post	Telefon	Mobil
Ola Fiskerstrand	ola.fiskerstrand@mimer.no		41423939
Søknaden finst på heimeside: (ikkje obligatorisk)			

Merknader skal sendast til	
Eventuelle merknader skal vere mottekne innan 2 veker etter at dette varslat er sendt.	
Ansvarleg søkjar/tiltakshavar skal saman med søknad sende innkomne merknader og gjere greie for ev. endringar.	
Namn	Postadresse
Postnr.	Poststad
	E-post

Vedlegg			
Beskriving av vedlegg	Gruppe	Nr. frå – til	Ikkje relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1 – 1	☐
Situasjonsplan	D	2 – 2	☐
Teikningar snitt, fasade	E	–	☐
Andre vedlegg	Q	–	☐

Underskrift		
Tilsvarande opplysningar med vedlegg er sendt i nabovarsel til naboar og gjenbuarar som er berørte. Kvittering for nabovarsel viser mottakarar av nabovarslet.		
Stad	Dato	Underskrift ansvarleg søkjar eller tiltakshavar
Fiskarstrand	5/7 2018	Ola Fiskerstrand
		Gjenta med blokkbokstavar
		Ola Fiskerstrand





Statens vegvesen



**Møre og Romsdal
fylkeskommune**

EROL AS

Ola Fiskerstrand

Behandlande eining:
Region midt

Sakshandsamar/telefon:
Jan-Kristian Janson / 90412554

Vår referanse:
18/159554-2

Dykkar referanse:

Vår dato:
16.07.2018

Fylkesveg 657 i Sula kommune – Fråsegn til nabovarsel – deling av eigedom gnr. 85 bnr. 6 – Fiskarstrandvegen 155

Viser til dykkar nabovarsel av 05.07.2018 registrert hos oss 11.07.2018.

Statens vegvesen er av den formeining at det er uheldig at det vert etablert nye eigedomar utan at det skjer gjennom ein prosess i tråd med kommuneplanens arealdel. Spesielt i dette tilfelle der det kan verte aktuelt å legge til rette for auka busetnad og auka bruk av ei direkteavkøyring til fylkesveg 657. Gjennomsnittleg trafikkmengde ligg nærmare 6.900 køyretøy pr. døgn (ÅDT) og i forslag til 'Rammeplan for avkjørsel og differensierte byggegrenser' er fylkesveg 657 kategorisert i haldningsklasse 'Streng'. Dette tydar at talet på avkøyrslar skal vere svært avgrensa og at byggegrensa vert sett til 50 meter frå senterlinje av fylkesveg 657. Trafikktryggleik er den primære årsaka til vår skepsis her.

Statens vegvesen vil rå i frå ei deling av eigedom gnr. 85 bnr. 6 utan at dei nemnde moment er avklart i reguleringsplan. Vi vil vurdere å klage på eit vedtak om frådeling.

Vegavdelinga
Med helsing

Torgeir Bye
fung. avdelingsdirektør

Jan-Kristian Janson

Møre og Romsdal fylkeskommune har ansvaret for fylkesvegane, avgjør hvilke prosjekter som skal gjennomføres hvert år og gir politiske føringer for utvikling av fylkesvegane. Det er Statens vegvesen som normalt planlegger, bygger, drifter og vedlikeholder fylkesvegane på vegne av fylkeskommunen.

Postadresse
Statens vegvesen
Region midt
Postboks 2525
6404 MOLDE

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-midt@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Vestre Olsvikveg 13
6019 ÅLESUND

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskrivne signaturar.

Kopi

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Postboks 2520, 6404 MOLDE

Møre og Romsdal fylkeskommune, Postboks 2500, 6404 MOLDE

Sula kommune, Postboks 280, 6039 LANGEVÅG

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Terje Havnegjerde	Arkiv:	GBNR - 73/156
Arkivsaksnr:	18/812 18/12612		

Gnr 73 bnr 156 - Sula Entreprenør AS - Søknad om dispensasjon frå reguleringsformål.

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker	21.08.2018	086/18

Rådmannen si innstilling:

«Det faste utvalet for plansaker» gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå reguleringsformålet for ein framtidig hall på eigedom gbnr 74/156 i Mausavågvegen 38, Mauseidvåg. Bygget sitt formål vil vere kombinert «båt- og bilservice».

Grunngjeving: Det er gitt tilsvarende dispensasjon på nabobygget (Mausavågvegen 40) i P-sak 055/16.

Vilkår for dispensasjonen er at før bruksløyve blir gitt til den nye hallen i Mausavågvegen 38, skal formålet for nabobygget i Mausavågvegen 40 tilbakeførast til opprinneleg formål – «forretning/småbåtanlegg, land».

Tittel	Dok.ID
Ortofoto	358387
A10-01 Situasjonsplan- Regulering	352417
Søknad om dispensasjon	352415

Bakgrunn for saka:

I eksisterande bygg i Mauseidvågvegen 40 er det i dag ein aktivitet som går på «verkstad for biler samt service for båt». Dispensasjon frå reguleringsformålet - som går på båtrelatert aktivitet (ikkje bil) - vart behandla og gitt i P-sak 055/16.

Søknad frå Sula Entreprenør as datert 06.06.18 gjeld oppføring av ein ny hall (i Mausavågvegen 38), som er tenkt nytta til verkstad både for bil og båt. Reguleringsplanen åpner bare for båtrelaterte aktiviteter, og bruken må dispensasjonsvurderast oppimot reguleringsformålet for området.

Dette ønskjer Sula Entreprenør as å få avklart før ein ev går vidare med prosjektet.

Saksopplysningar:

Søknaden gjelder vurdering og avklaring av dispensasjonsspørsmålet i samband med ei framtidig byggesøknad om oppføring av eit servicebygg (for båt og bil) på eigedom gbnr 73/156 i Mausavågvegen 38, Mauseidvåg.

Sjølve bygningstiltaket blir det ikkje tatt stilling til i denne saksutgreiinga. Berre dispensasjonsspørsmålet.

Tiltaket er i utgangspunktet søknadspliktig etter plbl § 20-1.

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd stadfesta reguleringsplan for del av gnr 73 bnr 156 Mauseidvåg. Stadfesta i kommunestyret 16.10.2008. Reguleringsformål for aktuelle areal er kombinert «forretning/småbåtanlegg – land».

Dispensasjonsvurdering:

Tiltaket strid mot § 3.2 i reguleringsbestemmelsene for området om arealføremål for området. I medhald av plbl § 19-1 er det søkt om dispensasjon frå denne regel.

Plan- og bygningslova § 19 opnar for dispensasjon frå lov, vedtekt, forskrift og planar dersom det er grunnlag for dette. Kommunen sin adgang til å gi dispensasjon er forholdsvis begrensa. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon frå plan dersom følgjande to vilkår er oppfylt:

1. Omsynet bak bestemmelsen det blir søkt dispensasjon frå skal ikkje bli “vesentleg tilsidesatt”.
2. Fordelen ved å gi ein dispensasjon skal vere “klart større” enn ulempene.

Det må altså ligge føre klare grunner som er av ein slik karakter/tyngde at dei ikkje overstyrer dei omsyn planen er meint skal ivareta.

Søkar sin grunngjeving: Justering av formål for tilpasning til leigetakaren sin aktivitet som er service bil og båt. Viser elles til følgeskrivet frå søker som følgjer saka.

Bygningsmyndigheita si vurdering: Det er snakk om ei endring av arealplanen sitt formålsskrav. Søkar ønsker å åpne for bilverkstad i tillegg til det dagens plan åpner for (båtrelatert virksomhet).

Reguleringsplanen er av nyare dato, men det er gitt tilsvarende dispensasjon innafor dette planområdet tidligare. Dette på nabobygget i Mausavågvegen 40. Omsøkte formål er tilnærma likt reguleringsformålet, og vil ikkje ha dei store konsekvensane for området. Den omsøkte dispensasjonen vil ev ikkje det sette reguleringsplanen sin intensjon vesentleg til side.

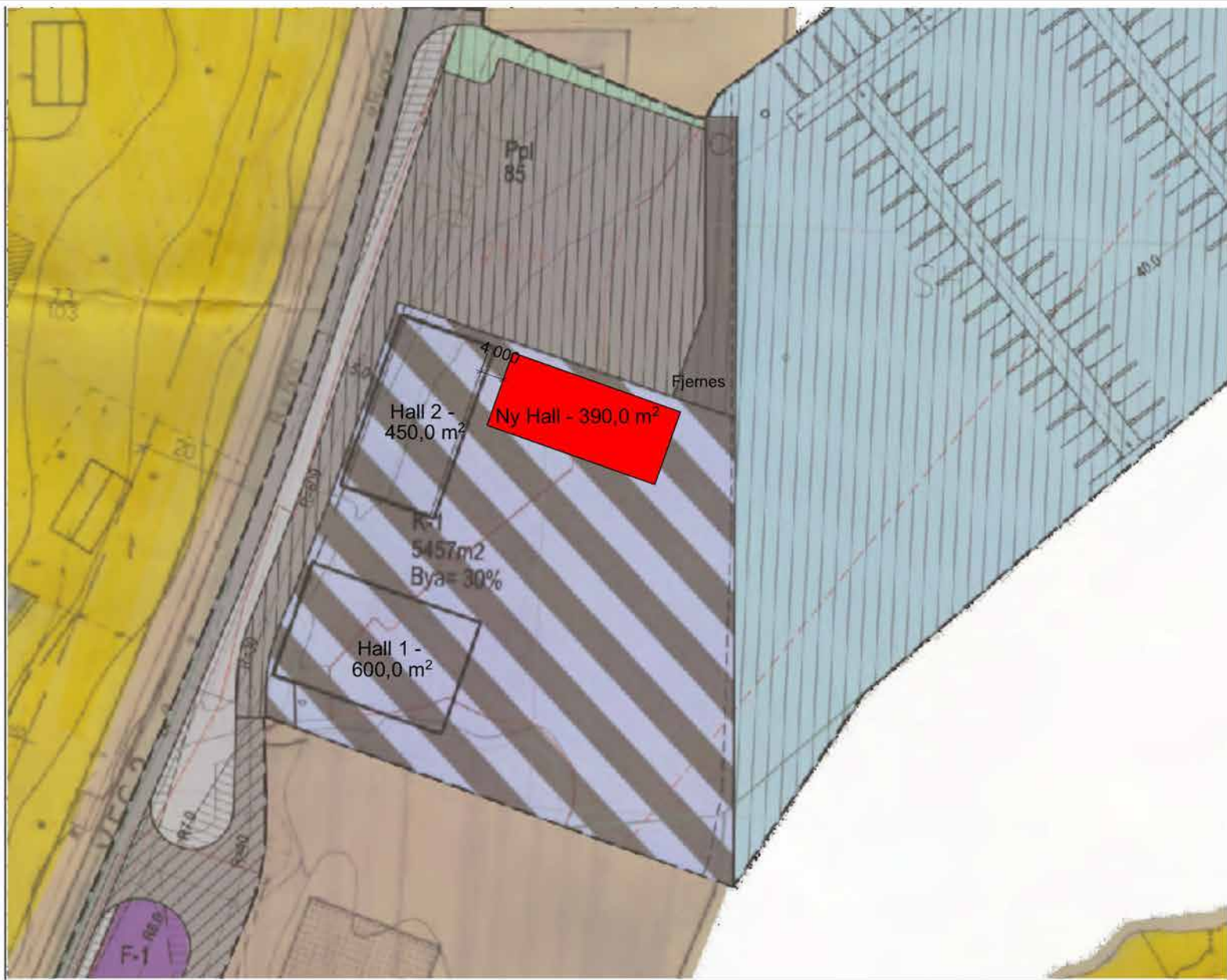
Det er gitt dispensasjon frå formålsskravet når det gjeld bruken av nabobygget (Mausavågvegen 40) på eigedomen. Det nye bygget (i Mausavågvegen 38) vil få tilsvarende bruk, mens bruken av bygget i Mausavågvegen 40 vil gå tilbake til opprinneleg reguleringsformål (båtrelatert aktivitet). Dvs ein «byttehandel». Dispensasjonen vil soleis ikkje forverre situasjonen i området.

Vilkår for dispensasjonen er at området ikkje skal ha preg av bilverkstad (området skal haldast ryddig og ikkje sjå ut som eit «standard» bilverstad-område).

I og med at det er eksisterande leigetaar i Mausavågvegen 40 som skal flytte sin virksomhet til framtidig nabobygg i Mausavågvegen 38; sett vi som vilkår for dispensasjonen at før bruksløyvet for nytt bygg blir gitt skal bruken av aktivitet i Mausavågvegen 40 samsvare med reguleringsplan sitt reguleringsformål (berre båtrelatert aktivitet).

Etter ei konkret vurdering – og på nemnde vilkår - har byggesaksavdelinga kome fram til at den omsøkte dispensasjonen frå reguleringsplan sitt formålsskrav kan gis.





Bruk av tegningene uten avtale med Byggconsult AS er forbundet med erstatningsansvar!

						Tegning	Arkitekt: Byggconsult AS	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
						Situasjonsplan- Regulering	O.A. Devoldvegen 16- P.B. 274-6039 Langevåg Tlf. 900 52535 - Epost: oveddeng@online.no	06.06.2018	73/156	1:1000	A10-01
						Ny Stållhall		Dato Revidert;	Prosjektnr.	Kontroll	Rev. ID
						6030 Mauseidvåg	Byggh.: Sula Entreprenør AS	#Dato revidert	0318		
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr						

Langevåg 06.06.2018

Sula kommune
v/Planutvalet
Rådhuset
6030 Langevåg

Søknad for Sula Entreprenør om dispensasjon fra reguleringsplanen for bruksendring, og avlysning av dispensasjon fra den samme planen om gitt bruksendring, på eiendommen 73/156.

Sula Entreprenør AS planlegger å sette opp en ny stålhall på eiendommen 73/156, som vist på vedlagte situasjonsplaner. Hallen vil bli liggende på arealet K1, som har reguleringsformål «forretning/småbåtanlegg-land».

Reguleringsbestemmelsene sier at bygninger kan benyttes til servise av båter og fritidsutstyr med tilhørende opplag/lager. Videre kan bygningen benyttes til forretning med tilhørende kontor og lager, med formål – omsetning av båt- og fritidsutstyr.

Det er selskapet Mauseidvåg Bil og Båt AS som skal være leietaker av hallen. Som navnet sier, driver dette selskapet med bilverksted og servise av båter. Selskapet har 4 ansatte. Dette selskapet leier i dag halvparten av arealet i den hallen som på kartet er merket med Hall 2. For den halvparten har det tidligere blitt gitt dispensasjon for å drive bilverksted. Selskapet har i dag vokst ut av disse lokalene, og trenger mer plass til driften sin, samt plass til å dekke opp for kravene om sosiale rom.

Da virksomheten til selskapet også er relatert til bilverksted, søkes det med dette om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse, om bruksendring til også å kunne drive hele sin virksomhet i det planlagte bygget.

Gitt at slik dispensasjon gis, så ber Sula Entreprenør AS om at dispensasjonen som ble gitt for Hall 2 blir opphevet, når det nye bygget er ferdig og tatt i bruk.

Vi ser ingen ulemper i at dispensasjon det søkes om gis. Derimot ser vi mange fordeler, herunder at leietaker kan fortsette virksomheten sin, og i tillegg får muligheter til å utvide. Det vil ikke bli andre ikke tiltenkte virksomhetstyper på området, enn de som allerede er etablert der fra før. Båtservise i dette området er en viktig del av driften der.

Med bakgrunn i det ovennevnte og vedleggene, ber vi om at Planutvalet gir den omsøkte dispensasjonen.

Mvh

Byggconsult AS


Ola Veddeng

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Terje Havnegjerde	Arkiv:	K2 - L12, GBNR - 63/51
Arkivsaksnr:	18/113 18/15730		

Gnr 63 bnr 51 - Asbjørn R Urke - Søknad om reguleringsendring frå leik til bustadføremaal. Klage på vedtak.

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker	21.08.2018	087/18

Rådmannen si innstilling:

“Det faste utvalet for plansaker” gir ikkje dispensasjon frå formålet i gjeldande reguleringsplan ved å endre formålet for delar av eigedom gnr 63 bnr 51 frå “leikeplass” til “bustadføremaal”.

Grunngjeving: Villkår for ei slik endring må ev kompensast med eit anna erstatningsareal som kan nyttast til leikeplass. Slikt villkår er ikkje til stades, og søknaden blir avslått. Heimel for avslaget er plbl § 19-2.

Matrikelnummeret i P-sak 081/18 blir i teksten endra frå gbnr 65/51 til 63/51. Klage frå grunneigar blir soleis tatt til følge.

Tittel	Dok.ID
Gnr 63 bnr 51 - Klage på vedtak	357990
Saksframlegg Psak 081 18	358504
Kart	333385

Bakgrunn for saka:

Grunneigar A.Urke søkte om ei formålsendring av ein regulert leikeplass på sin bustadeigedom gnr 63 bnr 51 i Smilarsgarden, Eidsnes.

«Det faste utvalet for plansaker» avsto dispensasjonssøknaden i P-sak 081/18; og grunneigar har klaga på vedtaket.

Det er klage på vedtaket som blir vurdert i denne saksutgreiinga.

Viser elles til utfyllande opplysningar/dokument som var lagt ved opprinneleg sak, P-sak 081/18.

Saksopplysningar:

Klagen frå grunneigar er enkel. Momentet i klagen er at «*det er brukt feil gnr (65 i stadenfor 63) enkelte stadar i saksutgreiinga*».

Vurdering:

Klage frå grunneigar er rettmessig kome inn, og klagen skal i takast opp til vurdering. Når det gjeld grunneigar sitt klagepunkt er dette heilt korrekt. Det er i sakutgreiing og vedtak enkelte plassar brukt feil gnr på den aktuelle eigedomen det er søkt formålsendring for.

Spørsmålet vil då vere om administrasjon/planutval har fatta vedtaket på feil grunnlag.

Kartgrunnlag som fulgte P-sak 081/18 var entydige om plasseringa; diskusjonen i planutvalsmøtet tilsa at medlemmane visse kva dei snakka om mht geografisk plassering. På

den bakgrunn dreg vi slutninga om at alle var innforstått med kor den aktuelle eigedomen låg. Saka var godt nok opplyst til at vedtaket som vart gjort var gjort på godt nok grunnlag sjølv om nemninga på eigedomen enelte stadar var skreve feil. For saka sin del mht historikk, tek vi klagen til grunneigar til følgje ved å justere vedtaket slik det riktige gnr kjem fram. Då vil det for ettertida vere heilt klart på kva som var meint med vedtaket.

Byggesaksavdelinga si samla vurdering:

Momentet i klagen frå grunneigar gir grunnlag for å endre på ordlyden i vedtaket i P-sak 081/18. Intensjonen med vedtaket forblir uforandra. Klagen blir tatt til følgje.

 SULA KOMMUNE TH	
31 JULI 2018	
Arkivsak: 18/113	Dok. nr.: 6
Journalpost ID: 18/15584	

Fra
Asbjørn Roger Urke
Smelarsgarden 18
6037 Eidsnes

Til
Terje Havnegjerde
Sula kommune

Sunde 27.07.2018

Viser til søknad 16.01.2018 om fjerning av regulert leikeplass på gnr. 63 bnr. 51.

Jeg mottok vedtaket (saksnr. 081/18) pr. post. 23.07. 2018 om at søknaden min ble avslått.

Jeg vil benytte meg av min klagerett, og ber om at søknaden blir tatt opp til ny behandling p. g. a. saksbehandlingsfeil.

Det har flere plasser i vedtaket blitt brukt feil gnr. og bnr. Min eigedom har gnr. 63 bnr. 51 og IKKE gnr. 65 bnr. 51.

Vennligst
Asbjørn Urke

Asbjørn Urke

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Terje Havnegjerde	Arkiv:	K2 - L12, GBNR - 63/51
Arkivsaksnr:	18/113 18/12688		

Gnr 63 bnr 51 - Asbjørn R Urke - Søknad om reguleringsendring frå leik til bustadforemål. Dispensasjon frå reguleringsplan.

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker	19.06.2018	081/18

Rådmannen si innstilling:

"Det faste utvalet for plansaker" gir ikkje dispensasjon frå formålet i gjeldande reguleringsplan ved å endre formålet for delar av eigedom gnr 65 bnr 51 frå "leikeplass" til "bustadformål".

Grunngjeving: Vilkår for ei slik endring må ev kompensast med eit anna erstatningsareal som kan nyttast til leikeplass. Slikt vilkår er ikkje til stades, og søknaden blir avslått. Heimel for avslaget er plbl § 19-2.

Tittel	Dok.ID
Gnr 65 bnr 51 - Asbjørn Urke - Oversiktskart	353539
Sunde Leirvåg. Innregulert leikeareal.	353538
Gnr 63 bnr 51 - søknad om reguleringsendring - leikeplass til bustadforemål	333384
Kart	333385

19.06.2018 Det faste utvalet for plansaker

Vibeke Bjørkavåg (H) sette fram slikt forslag til vedtak:

"Det faste utvalet for plansaker" gir dispensasjon frå formålet i gjeldande reguleringsplan ved å endre formålet for delar av eigedom gnr 65 bnr 51 frå "leikeplass" til "bustadformål".

Grunngjeving: 1. arealet egner seg ikkje til eit leikeareal. Det ligg nær ein trafikert veg; den ligg svært utsatt til for vind; 2. for å kunne bruke leikeplassen må ein ha løyve til å gå over søker sin eigedom; og 3 leikeplassen reduserer grunneigar sin mulighet til å nytte eigedomen sin på ein fornuftig måte."

Forslaget vart sett opp mot rådmannen si innstilling. Rådmannen si innstilling vart vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

P-081/18 Vedtak:

"Det faste utvalet for plansaker" gir ikkje dispensasjon frå formålet i gjeldande reguleringsplan ved å endre formålet for delar av eigedom gnr 65 bnr 51 frå "leikeplass" til

“bustadformål”.

Grunngjeving: Vilkår for ei slik endring må ev kompensast med eit anna erstatningsareal som kan nyttast til leikeplass. Slikt vilkår er ikkje til stades, og søknaden blir avslått. Heimel for avslaget er plbl § 19-2.

Bakgrunn for saka:

Viser til brev av 16.01.2018 vedkomande søknad om endring av regulert leikeplass til framtidig bustadformål. Dette på eigedomen gnr 65 bnr 51 i Smilarsgarden, Eidsnes. Søknaden gjeld formålsendring av ein eigedom som pr dd er regulert til «SL (sandleikeplass)». Søknaden er avhengig av ei dispensasjonsvurdering der formålet av dette arealet blir endra til “bustadformål”.

Saksopplysningar:

Området er regulert. Gjeldande reguleringsformål for aktuelle eigedom er leikeplass (“SL”). Det er dette formålet som no blir søkt endra til “bustadformål”. Leikeplassen vart lovleg godkjent innregulert på eigedomen ved stadfesting av «Reguleringsplan for Sunde-Leirvåg». Dette i K-sak 53/79.

Dispensasjonsvurdering:

Det blir søkt om dispensasjon frå føremålet i reguleringsplan. Plan- og bygningslova § 19-2 opnar for dispensasjon frå lov, vedtekt, forskrift og planar dersom det er grunnlag for dette. Det må da ligge føre spesifiserte, klare grunnar som etter ei nærare konkret vurdering klart veg tyngre enn dei omsyn som plan skal ivareta. Og omsynet som reguleringsplanen skal ivareta skal ikkje vesentleg bli satt til side.

Grunngjevinga til grunneigar er at

1. arealet egner seg ikkje til eit leikeareal. Det ligg nær ein trafikert veg; den ligg svært utsatt til for vind;
2. for å kunne bruke leikeplassen må ein ha løyve til å gå over søker sin eigedom; og
3. leikeplassen reduserer grunneigar sin mulighet til å nytte eigedomen sin på ein fornuftig måte.

Grunneigar foreslår at det blir etablert ein tilsvarande leikeplass på kommunal grunn i «Olamyra». Det arealet er egna for slik bruk.

PBO-avdelinga sin kommentar til søknaden om formålsendring.

PBO er einige i at plasseringa ikkje er ideell mht dei trafikale forholda nær det avsatte arealet. Men det kan ev løysast med gjerde/port.

For å gje den omsøkte dispensasjonen, må ein i utgangspunktet finne eit erstatningsareal. Søker har kome med forslag til slik løysing. Dette på kommunalt areal i «Olamyra». «Olamyra» ligg i eit område der kommuneplan sin arealdel er gjeldande. Det er ikkje utarbeidd detaljert reguleringsplan for området. Ein skal ikkje sjå vekk frå at nytt leikeareal kan regulerast inn på dette området. Og kommunen må også få avklart kva arealet i «Olamyra» skal nyttast til. Men det er forhold som blir avklart i ein framtidig reguleringsprosess.

Ser ein på Sunde-Leirvåg sin reguleringsplan er det avsatt lite leikeareal («sandleikeplassar») til dei mindre ungane. Jf oversiktskart datert 13.06.18 som ligg ved saksutgreiinga. Utan samanlikning er dagens anbefaling i dei «rikspolitiske retningslinjene for barn og unge» - og i SK si leikeplassnorm – eit sterkare krav til slike leikeplassar («nærleikeplassar»).

Etter ei konkret vurdering tilrår ikkje PBO-avdelinga at leikeplassen blir fjerna eller at formålet blir endra til «bustadformål».

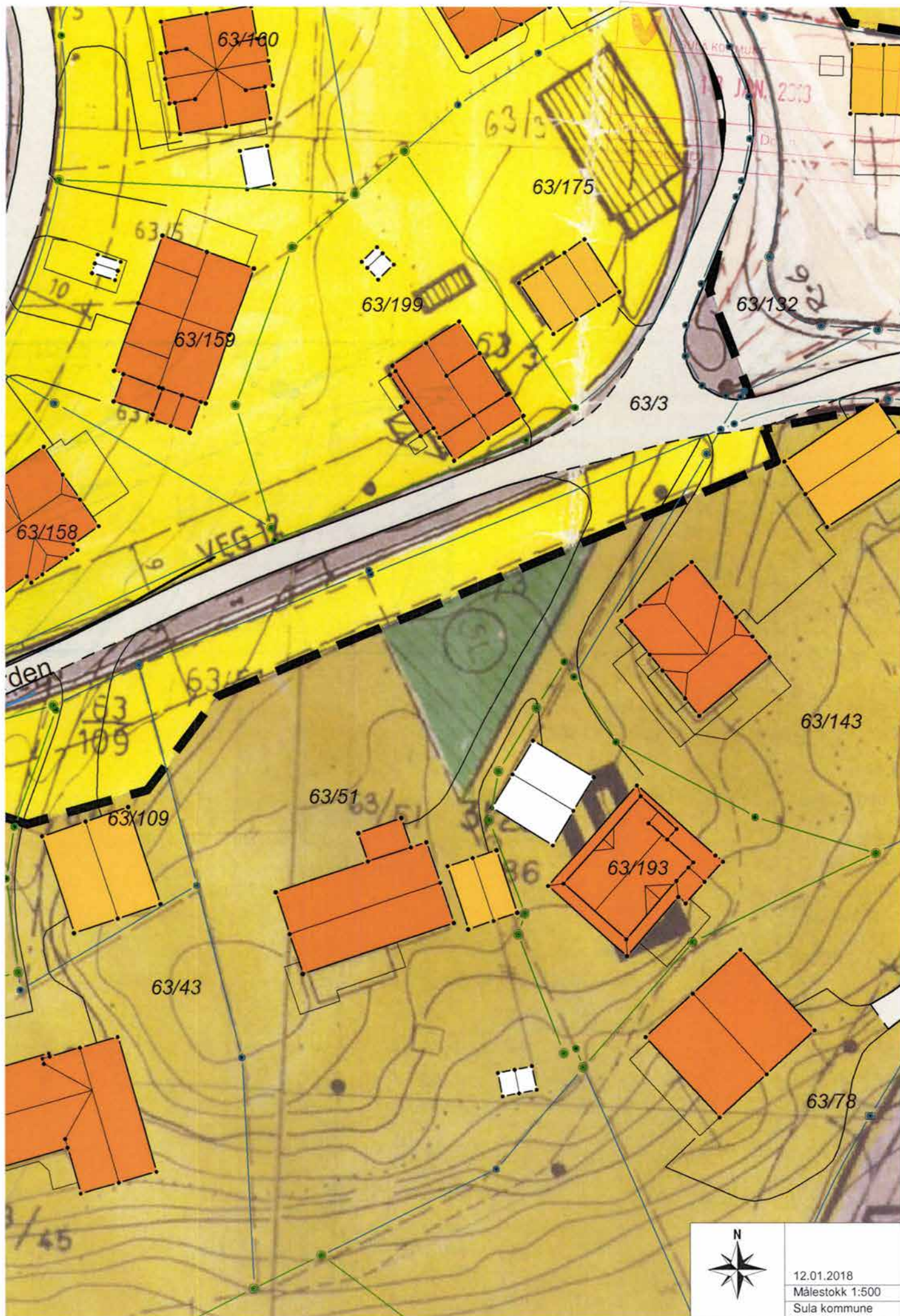
PBO-avdelinga si samla vurdering:

Dersom reguleringsformålet skal endrast skal dette i utgangspunktet bli gjort via ei reguleringsendring der leikeplassen blir vurdert oppimot eit ev erstatningsareal.

Etter ei konkret vurdering kjem PBO-avdelinga til at den omsøkte dispensasjonen ikkje bør gis.

 GNR 63 BNR 51 (korrekt)

 GNR 65 BNR 51 (feil)



12.01.2018
Målestokk 1:500
Sula kommune

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Karina Vestrheim	Arkiv:	K2 - L13, PLANID - 2016000663
Arkivsaksnr:	16/663 18/15727		

Gnr 89 bnr 39 og 40 - Detaljregulering - Veddegjerdet. Diverse presiseringar vedkomande vegføring og refusjonsordning

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker	21.08.2018	088/18

Rådmannen si innstilling:

Forslag til reguleringplan – dok ID 353400, planomtale – dok ID 353396 og planbestemmelser – dok ID 353399 for «Veddegjerde – Lunden» vert sendt ut på avgrensa høyring til berørte myndigheiter, grunneigarar og naboer, med følgjande endring; Angitt veg SKV3 og SKV1 i byggefeltet blir gjennomgående med utkjørsel til Vassetvegen. Angitt veg i blir sperra for gjennomkjøring med bom mot syd mot dagens veg. Rekkefølgekrav utenfor planområdet:

Før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse gis, skal følgende trafiksikkerhetstiltak frem til i Holskryset være opparbeidet:

-Opparbeidinga av veg og fortau etter kommunal standard, med tilhørende teknisk infrastruktur.

-Påkjøring i Holskryset bør også innarbeides som et rekkefølgekrav lik tilråinga fra Statens Vegvesen: "Kommunal tilkomstvei til området bør opparbeides ihht. Vegnormal N100 med gjeldende retningslinjer. Vi tilrår at det blir satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av veien i tråd med Vegnormalen før det gis brukstillatelse til boligene".

Tittel	Dok.ID
Kommentar til vedtak planutvalgsmøte 19.06.18	356495
Innsigelse mot vedtak i Det faste utvalet for plansaker - sak 078/18	356388
Bilde	356389
Detaljregulering for Veddegjerde - Lunden, gbnr 8925, 39 og 40 - Avgrensa høyring. (L)(767491)-	358263

Bakgrunn for saka:

Basert på sist vedtak og diskusjon i Planutvalgsmøte 19.06.18, der planforslaget vart vedtatt sendt ut på ei avgrensa høyring, har det kome protester frå grunneigerane. Det har kome inn eit ønske frå regulant Nordplan, på vegne av grunneigarane bak reguleringsforslaget, oppimot forslaget til omlegging av internveg.

Refusjon når det gjeld forslag til refusjonsområde bidragsbeløp vil dette bli lagt fram i saka når den skal opp til neste behandling. I saksframstillinga til forrige møte går det fram at administrasjonen går inn for at det skal kunne byggjes 9 nye boliger før rekkefølgekrav til Vassetvegen slår inn. Det er ikkje meint at desse 9 boligane skal fritakast frå refusjonsordninga, noko grunneigerane er innforstått med.

Saksopplysningar:

Det er komen ein ny anonym merknad i saka (registrert den 10.7.2018), men den er ikkje vedlagt, fordi alle høyringsfristar er ute.

Vurdering:

Sula kommune v/ **det faste utvalget for plansaker v/ Ordføreren**
Postboks 280
6039 Langevåg

Kopi Karina Vestrheim og Terje Havnegjerde.

Dato: 06.07.18
Vår ref: Lesley Robinson/Heidi Hansen, Nordplan AS avd. Ålesund
Dykkar ref: Terje Havnegjerde/Karina Vestrheim

**KOMMENTAR/INNSPILL TIL VEDTAK I PLANUTVALGSMØTET den 19.06.18
VEDRØRENDE REGULERINGSPLAN VEDDEGJERDET-LUNDEN saksnr. 078/18
Gnr./bnr.89/39, 89/40 og 89/25 mfl**

1. Oppsummering/konklusjon

Vi ber om at det - av hensyn til forslagsstiller - gjøres endringer av vedtaket fra forrige planutvalgsmøte. Kontaktpersoner for forslagsstiller (= grunneiere) er Raymond Veddegjerde (89/39 «øst»), Christina Veddegjerde (89/40 «sør») og Bjørn Sandvik (89/25 «nord»).

Dersom politikerne ikke ville åpne for utbygging overhodet, burde planforslaget ha vært avvist ved førstegangs behandling. Dette har ikke skjedd. Vi ber om:

- Moderering av rekkefølgekravet: 9 nye boliger kan oppføres før rekkefølgekravet om utbedring av Vassetvegen slår inn. Nye boliger blir uansett pliktig til å delta i refusjonsordning når Vassetvegen utbedres i regi av kommunen.
- Klargjøring av rekkefølgekravet: det er slik det nå står, vagt med hensyn til hvor lang strekning det er snakk om og hva «påkjøring» i Holskrysset innebærer.
- Forutsigbarhet i planprosessen etterlyses. Og planfaglige og gjennomtenkte vurderinger bør veie tyngre enn uventete innspill i 12. time fra politikerne: Gjennomkjøringskravet fra nord til sør må utgå. Her er en privat veg f_SKV3 som grunneier av 89/40 blir avhengig av å få vegrett til å kjøre på. Dette kan bety at 4 av 7 eneboligtomter i sør ikke kan bygges ut pga manglende vegrett, noe som er særdeles uheldig for eier av 89/40.
- Veddegjerdevegen oppnår kun reduksjon av trafikk til 4 boligtomter ved innkjøring til 89/40 fra nord (via 89/25). Fordelen ved dette oppveier ikke den ulempe det påfører grunneier av 89/40. Dersom årsaken til kravet er frykt for den store trafikkbelastningen, så er denne «frykten» unødig stor.
- Det er likeså en ulempe for eier av 89/25 om den private vegen f_SKV3 bygges før de selv har tenkt å bygge boliger på tomtene sine. Eier av 89/25 vil ikke gi vegrett til nye boenheter eller tillate gjennomkjøring på eiendommen 89/25 annet enn til egne fradelte tomter.
- Uforutsigbarheten og forsinkelsene ved planforslaget blir også en belastning for eier av 89/39 som i utgangspunktet kom med i planarbeidet etter oppfordring fra kommunen.
- Fylkesmannen hadde innsigelse til planen dersom det ikke ble lagt inn en sammenhengende grøntkorridor fra tursti til kvartalsleikeplass. Dette ble lagt inn og innsigelse trukket. Nå setter politikerne fylkesmannens krav til side. Grøntkorridoren og gangforbindelsen må opprettholdes som vi foreslo til siste planutvalgsmøte.

Vi ber om at planutvalget tar dette til følge og modererer kravene fra forrige planutvalgsmøtet den 19.06.18.

Vi ber om at planforslaget slik det ble forelagt planutvalget i forrige planutvalgsmøte består, med plankart, planbeskrivelse og justerte bestemmelser ift. rekkefølgekrav.

Se utdypende begrunnelse i punktene som følger.

2. Bakgrunn for utforming av planforslaget

Nordplan ble i 2016 engasjert for å utarbeide reguleringsplan for Veddegjerdet-Lunden. Vi har mange års erfaring med ulike plansaker i mange ulike kommuner.

Reguleringsplanen for Veddegjerdet-Lunden har vært en fin plan å jobbe med. Dette da vi har møtt holdninger fra oppdragsgiverne (grunneierne) som viser at de bryr seg om området som skal utvikles, at de ønsker å ta hensyn til de kvaliteter som allerede finnes der, og dyrke det videre samtidig som man legger til rette for utvikling i tråd med kommuneplanens arealdel.

Grunneierne bor selv i området og er naturligvis opptatt av både **trafiksikkerhet og bomiljø**. De ønsker 3 «uavhengige» grupperinger av boliger («tun») også av praktiske hensyn, da de 3 grunneierne ikke skal bygge ut samtidig, men over tid.

Vi har hatt et tett samarbeid med kommunens plansaksbehandlere i utformingen av planforslaget. Vi har i tillegg hatt mye dialog med fylkesmannen, alt for å komme fram til en løsning som både fylkesmannen, grunneierne, kommunen og vi som plankonsulent kunne være fornøyd med. Vi har utarbeidet et planforslag som etter vårt skjønn er en kvalitativt god reguleringsplan. Til syvende og sist har alle involverte vært enige om planforslaget slik det ble lagt fram for Planutvalget i møtet den 19.06.18. **I dette forslaget er mange kvaliteter:**

- Man får en helhetlig planlegging av et område med mange grunneiere
- Det tas hensyn til overordnede føringer i kommuneplanen
- Det tas hensyn til friluftsparken og turstien rundt Vassetvatnet
- Det tas hensyn til barn og unge
- Det tas hensyn til etappevis/trinnvis utbygging, slik at grunneierne kan bygge ut uavhengig av hverandre
- Trafikken fordeles slik at man har 2 ulike angrepspunkt til planområdet, og slik at den totale lengde med kjøreveg i planområdet reduseres
- Det tas hensyn til fylkesmannens innsigelser, og legges opp til gode gangforbindelser for barn og voksne mellom leikeplasser og tursti
- Det legges opp til eneboliger med skånsom utnyttelse i tråd med etablert bomiljø

3. Planutvalgets endring av planforslaget i «12. time»

Etter så mange runder med så mange involverte, og med behandling av planforslaget i flere planutvalgsmøter, nå sist 19.06.18, blir vi som planfaglig konsulent overrasket over utfallet av det siste møtet: **kravet om gjennomkjøring fra nord til sør**. Dette har det ikke vært signalisert på noe tidspunkt tidligere i planprosessen, verken ved kunngjøring og varsel om oppstart, eller ved offentlig ettersyn og ikke i tidligere planutvalgsmøter. Kravet kommer totalt uventet og overraskende på både oss som fagpersoner og ikke minst grunneierne som nå trodde at planen ville bli sendt over til kommunestyret for sluttbehandling og endelig vedtak. Møteprotokollen gir ingen begrunnelse for vedtaket om gjennomkjøring slik politikerne foreslår. Fylkesmannens sterke krav til gjennomgående grønnkorridor/gangforbindelse fra turstien og opp til kvartalsleikeplassen blir med dette torpedert. Vi frykter at man i neste omgang kan få innsigelse på dette fra fylkesmannen.

Med planutvalgets vedtak av 19.06.18 i sak 078/18, kan det dessverre se ut til at det kanskje er frykten for en stor trafikkbelastning som har skjøvet tilside intensjonen om en helhetlig løsning og de gode kvalitetene i området? Trafikk- og sikkerhetsmessig er det en fordel å komme til planområdet via 2 ulike angrepspunkt, trafikken blir fordelt og det er en fordel å unngå gjennomkjøring i boligområdet. I tillegg begrenses total lengdemeter med kjøreveg. Man må

huske på at eiendommene 89/39 og 89/40 i sørlig og østlig del av planområdet kun gir 10 nye boligtomter. Eierne av 89/39 tviler på at det blir bygget noe på deres eiendom på veldig mange år. 3 av tomtene som hører til 89/40 (sør) vil uansett ha tilkomst via Veddegjerdevegen da de grenser til denne. Av disse 10 nye boligtomter i sør/øst er det med andre ord 4 stk som Planutvalget krever skal få en annen tilkomst via nordre del av planområdet. Trafikkbelastningen på Veddegjerdevegen vil som følge av dette reduseres med trafikk til 4 boligtomter. «Fordelen» ved denne reduksjonen er minimal i forhold til de negative konsekvensene for grunneier av 89/40: grunneieren kan ikke få bygget ut 4 av 7 tomter med mindre hun får vegrett fra grunneier av 89/25 i nord! Samt ulempen for 89/25 ved at veien inn fra nord må bygges før de evt. selv har tenkt å bygge ut boligtomtene sine.

Vi minner om at grunneier av 89/25 allerede i dag har en godkjent plan for oppføring av 4 nye eneboliger. Med planforslaget Veddegjerdet-Lunden får grunneieren i nord kun 2 boligtomter ekstra. M.a.o. medfører planforslaget Veddegjerdet-Lunden kun en økning av totalt sett 12 nye boligtomter utover det som allerede er godkjent.

4. Konsekvens av planutvalgets krav

3 grunneiere har til sammen brukt vesentlig mer tid og og ikke minst hatt vesentlig større kostnader med å ferdigstille planforslaget enn både de og vi som fagpersoner hadde forventet.

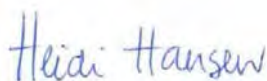
Rekkefølgekravet for Vassetvegen/Holskryset er uklart. Det kommer ikke fram hvilken strekning rekkefølgekravet gjelder for, ei heller hva som ligger i begrepet «påkjøring» i Holskryset. Etter diskusjoner med plansaksavdelingen har vi oppfattet at et refusjonsområde for nye boligareal skal fastsettes, og at utbedring av Vassetvegen planlegges i kommunal regi.

I saksframstillingen til forrige møte går det fram at administrasjonen går inn for at det skal kunne bygges 9 nye boliger før rekkefølgekravet til Vassetvegen slår inn. Utbyggerne fritas ikke fra refusjonsordningen, noe grunneierne er innforstått med. Dette kan vi ikke se er drøftet ut fra møteprotokollen.

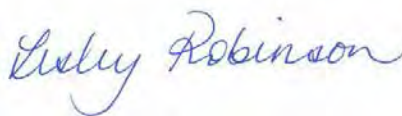
Til syvende og sist ser det ut som (fra møteprotokollen) at 3 grunneiere står igjen med 2 krav de ikke kan innfri, og som kan bety kroken på døra for planene deres.

Dersom politikerne i utgangspunktet mente at man IKKE ville åpne for utbygging, burde planforslaget ha vært avvist ved første gangs behandling for en god stund siden. Det hadde i så fall spart alle parter for tid og penger.

Med vennlig hilsen
for Nordplan AS



Heidi Hansen
Samfunnsplanlegger
Mobil: 928 57 809
e-post: hh@nordplan.no



Lesley Robinson
Sivilarkitekt MNAL
Mobil: 90 84 02 90
e-post: lr@nordplan.no

Til Sula kommune v/det faste utvalet for plansaker

Byggesaksavd. v/Terje Havnegjerde/Karina Vestrheim

	SULA KOMMUNE	KVE
06 JULI 2018		
Arkivsak:	16/663	Dok.nr.: 45
Emnepost ID:	18/14528	

Kopi: TH, ÅRE, JAR

Vedlegg - Innsigelse - 2 sider
1 stk bilde fra 89/25 - hunden

Innsigelse mot vedtak i sak P-078/18 i Det faste utvalet for plansaker 19.6.2018.

1. Avsnitt:

«Angitt veg SKV3 og SKV1 i byggefeltet blir gjennomgående med utkjørsel til Vassetvegen. Angitt veg blir sperra for gjennomkjøring med med bom mot syd mot dagens veg.»

Kommentarer frå grunneigarane:

Vi er tre parter som er/vil vere uavhengige av kvarandre.

Dette er i all hovudsak ein situasjon som får konsekvensar for 2 av partane i reguleringsplanen; eigedomane til Christina Veddegjerde (89/40) og Turid og Bjørn Sandvik (89/25).

Christina Veddegjerde (SKV1) har vegrett via Veddegjerdevegen og har ingen vegrett over Turid og Bjørn Sandvik sin eigedom (SKV3). Vi er 3 grunneigarar om denne planen og føresetnaden er at vi skal vere heilt uavhengig av kvarandre m.h.t., rekkefølge, kostnader og tidshorisont for iverksetting av utbygging. Det er vi alle 3 partar enige om.

To adskilte tun som ivaretar idyllen i området.

Ei løysing med ein gjennomgåande veg og auka trafikk vil øydelegge ideen, idyllen og kvaliteten som området har. I samråd med Fylkesmannen er det avsett ytterlegare fri-/grøntareal frå Christina og Turid og Bjørn sine eigedomar. På kvar av desse eigedomane er det lagt opp til to tun med boliger. For ikkje å få ei samanhengande rekke med hus har vi i samråd med fylket utforma ein open grøn korridor mellom tuna. Det er ikkje meininga at det skal vere biltrafikk gjennom den korridoren.

Det er viktig for oss at det blir oppfatta og forstått at planen inneheld andre kvaliteter enn vegar. Vi ønsker ikkje større vegnett i området enn det som vi treng for å handtere dei boligane som er planlagt i kvar av tuna.

Gjennomgåande veg vil skape konflikter.

Med bakgrunn i at dette er eit svært aktivt område til friluftsparken, vil ein gjennomgåande veg som foreslått lage to parallelle løp langs vatnet som innbyr til bruk for uvedkomande og «grøfteparkering» langs traseen. Dette er allereie eit problem som vi har hatt i årevis i aukande grad. Som kjent er her ikkje offentleg parkering i nærleiken. Folk tar seg til rette og parkerer der dei vil og «skal berre ...». Eigedomane våre ligg i eit attraktivt område som betyr svært mykje for oss som bur her, og vi ønsker ikkje løysningar som skaper konflikter.

To adskilte vegar fordeler trafikken mot Vassetvegen frå dei to tuna.

Området er avsett til bustadbygging i arealplanen. Med ein bom i sør og manglande vegrett i nord vil 4 av Christina sine tomter ikkje kunne nyttast. Å flytte trafikk tilhøyrande Veddegjerdevegen over til ein ny veg over Turid og Bjørn sin eigedom er uaktuelt. Veddegjerdevegen får handtere dei husstandane som har vegrett der. Christina ønsker ikkje vegløyning over Turid og Bjørn, og har som nemnt heller ikkje vegrett der og står dermed ikkje fritt til å bygge ut når ho vil. Ho meiner at den einaste løysinga for 89/40 er reguleringsplanen slik den ligg føre i søknaden frå oss.

Vi har lagt mykje tid og ressurser i å utvikle ein plan som har til hensikt å ta ut det beste i kvalitetane som området har. Vi vil derfor at våre synspunkt blir tatt til følge.

2. Avsnitt:

«Rekkefølgekrav utenfor planområdet:

Før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse gis, skal følgende trafiksikkerhetstiltak frem til Holskrysset være opparbeidet:

- Opparbeidinga av veg og fortau etter kommunal standard, med tilhørende teknisk infrastruktur.
- Påkjøring i Holskrysset bør også innarbeides som et rekkefølgekrav lik tilråinga frå Statens Vegvesen: «Kommunal tilkomstvei til området bør opparbeides ihht. Vegnormal N100 med gjeldende retningslinjer. Vi tilrår at det blir satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av veien i tråd med Vegnormalen før det gis brukstillatelse til boligene.»

Kommentarer frå grunneigarane:

Når det gjeld rekkefølgekravet ser vi ikkje klart for oss korleis dette er tenkt og korleis det vil fungere for oss i praksis. Vi er imidlertid klar på at Vassetvegen må utbyggast i ei eller anna form, men at det er ei kommunal oppgåve. Vassetvegen er vedtatt som innfartsveg til øvre del av bygda, og vi som bur i omsøkte planområdet er og vil vere ein liten brukar av Vassetvegen. Vi ser ikkje for oss at vi kan bli pålagt å regulere/ekspropiere/bygge ut veg fram til Holskrysset. Vi forstår at det frå kommunen si side er ei utgreiing på gang når det gjeld Vassetvegen, og vi avventer det som vil kome fram der.

Langevåg, 4.7.2018

Turid Sandvik

Turid og Bjørn Sandvik (89/25)

Bjørn Sandvik

Christina Veddegjerde

Christina Veddegjerde (89/40)

Raymond Veddegjerde

Raymond Veddegjerde (89/39)



Det er heilt uaktuelt å bruke dette idylliske området på Turid og Bjørns eigedom 89/25 til gjennomkjøringsveg for andre eigedommar.

Alle tomtene på denne eigedommen har iht. vårt planforslag minst ei side av kvar tomt mot friareal og grøne korridorar. Dette skaper trygge og gode rammer for dei som ein gong vil ha boplass her.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Karina Vestrheim	Arkiv:	K2 - L13, PLANID - 2016000663
Arkivsaksnr:	16/663 18/8717		

Detaljregulering for Veddegjerde - Lunden, gbnr 89/25, 39 og 40 - Avgrensa høyring.

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker	19.06.2018	078/18

Rådmannen si innstilling:

Forslag til reguleringplan – dok ID 353400, planomtale – dok ID 353396 og planbestemmelser – dok ID 353399 for «Veddegjerde – Lunden» vert sendt ut på avgrensa høyring til berørte myndigheiter, grunneigarar og naboer.

Tittel	Dok.ID
Plankart 25.05.2018	353400
Reguleringsbestemmelser Veddegjerdet-Lunden revidert 28.05.18	353399
Planomtale Veddegjerdet-Lunden pr 280518	353396
Gnr 89 bnr 39 og 40 - Fråsegn til 1. gongs offentleg ettersyn - motsegn	340629
Reviderte reguleringsbestemmelser Veddegjerdet-Lunden for gjennomsyn	352182
Gnr 89 bnr 39 og 40 - fråsegn ved offentleg ettersyn	339536
Gnr 89 bnr 25, 39, 40 med flere - Uttale til offentlig ettersyn - detaljregulering for Veddegjerdet/Lunden	337761
Gnr 89 bnr 25 mfl - NVE sin generelle uttale - Offentlig ettersyn - Detaljregulering Veddegjerdet / Lunden	337190
Gnr 89 bnr 25, 39 og 40 - Merknad/innspill til offentlig ettersyn av regulreingsforslag for Veddegjerdet-Lunden	339941
Gnr 89 bnr 25, 39, 40 m.fl. - merknad til detaljregulering for Veddegjerdet - Lunden	335092
Gnr 89 bnr 25, 39, 40 Mfl. - Merknader - detaljregulering for Veddegjerdet/Lunden 1.gongs ettersyn	340173
Gnr 89 bnr 39 og 40 - Vedkomande reguleringsplan Veddegjerde Lunden	344637
Veddegjerdet-Lunden reguleringsplan	349303
Gnr 89 bnr 39 og 40 - Bekymring vedrørende reguleringsplan og fremkommelighet for nødetatene	350142

19.06.2018 Det faste utvalet for plansaker

Jan Magnar Sandvik (SUL) sette fram slikt forslag til tillegg i rådmannen si innstilling:

"1. Sula kommune inngår ein avtale med utbygger om ei refusjonsordning pr tomt til delfinansiering av teknisk infrastruktur og veg.

2. Ein viser til tilsvarende sak i Bjørkavågen og vedtak som er gjort der med tanke på ei refusjonsordning .
3. Angitt veg i byggefeltet blir gjennomgående med utkjørsel til Vassetvegen. Angitt veg i blir sperra for gjennomkjøring med bom mot syd mot dagens veg."

Vibeke Bjørkavåg (H) sette fram forslag om slikt tillegg til rådmannen si innstilling:

"Rekkefølgekrav utenfor planområdet:

Før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse gis, skal følgende trafiksikkerhetstiltak frem til i Holskrysset være opparbeidet:

-Opparbeidinga av veg og fortau etter kommunal standard, med tilhørende teknisk infrastruktur.

-Påkjøring i Holskrysset bør også innarbeides som et rekkefølgekrav lik tilråinga fra Statens Vegvesen: "Kommunal tilkomstvei til området bør opparbeides ihht. Vegnormal N100 med gjeldende retningslinjer. Vi tilrår at det blir satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av veien i tråd med Vegnormalen før det gis brukstillatelse til boligene."

Rådmannen si innstilling vart samrøystes vedtatt. Det vart så votert over tilleggsforslaga som følger:

Forslaget frå Vibeke Bjørkavåg (H) vart vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

Punkt 1 og 2 i forslaget frå Jan Magnar Sandvik vart som følger av dette trekt.

Punkt 3 i forslaget frå Jan Magnar Sandvik (SUL) vart samrøystes vedtatt.

Ordførar Jim Arve Røssevoll bad administrasjonen vurdere forslag til refusjonsområde for trafikktiltaka langs Vassetvegen i samband med neste behandling.

P-078/18 Vedtak:

Forslag til reguleringplan – dok ID 353400, planomtale – dok ID 353396 og planbestemmelser – dok ID 353399 for «Veddegjerde – Lunden» vert sendt ut på avgrensa høyring til berørte myndigheiter, grunneigarar og naboer, med følgjande endring; Angitt veg SKV3 og SKV1 i byggefeltet blir gjennomgående med utkjørsel til Vassetvegen. Angitt veg i blir sperra for gjennomkjøring med bom mot syd mot dagens veg. Rekkefølgekrav utenfor planområdet:

Før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse gis, skal følgende trafiksikkerhetstiltak frem til i Holskrysset være opparbeidet:

-Opparbeidinga av veg og fortau etter kommunal standard, med tilhørende teknisk infrastruktur.

-Påkjøring i Holskrysset bør også innarbeides som et rekkefølgekrav lik tilråinga fra Statens Vegvesen: "Kommunal tilkomstvei til området bør opparbeides ihht. Vegnormal N100 med gjeldende retningslinjer. Vi tilrår at det blir satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av veien i tråd med Vegnormalen før det gis brukstillatelse til boligene".

Bakgrunn for saka:

Tre grunneigarar har gått saman om å regulerer eit bustadareal på Veddegjerde/Lunden rett aust for Vassetvatnet.

I møte 21.06.2017 vedtok Det faste utvalet for plansaker å utsette saka for å belyse problemstillinga til kapasitet og standard på tilkomstvegar.

21.06.2017 Det faste utvalet for plansaker Etter eit lengre ordsifte kom planutvalet fram til slikt samrøystes vedtak:

"Saka vert utsett til neste møte. Det faste utvalet ber om at problemstillingane knytt til kapasitet og standard for tilkomstvegar, jf. uttale frå Statens vegvesen, vert nærare belyst før ein tek stilling til saka."

I møte 05.12.2017 vedtok Det faste utvalet for plansaker å legge ut plankart, planbeskrivelse og føresegner til 1.gongs offentleg høyring. Føresegnene fekk eit tillegg med rekkefølgekrav utenfor planområdet.

"Rekkefølgekrav utenfor planområdet:

Før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse gis, skal følgende trafikk sikkerhetstiltak frem til i Holskryset være opparbeidet:

-Opparbeidinga av veg og fortau etter kommunal standard, med tilhørende teknisk infrastruktur.

-Påkjøring i Holskryset bør også innarbeides som et rekkefølgekrav lik tilråinga fra Statens Vegvesen: "Kommunal tilkomstvei til området bør opparbeides ihht. Vegnormal N100 med

gjeldende retningslinjer. Vi tilrår at det blir satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av veien i tråd med Vegnormalen før det gis brukstillatelse til boligene."

Grunneigarane ber om ei moderering av rekkefølgekrav og aller helt at dei utgår:

1) Rekkefølgekrav utenfor planområdet utgår.

2) Det tillates bygging av minst 9 nye boliger innenfor Veddegjerdet-Lunden-feltet før rekkefølgekravet slår inn. Antall tomter som kan byggast ut skal følge fordelingsnøkkel som forslagsstillar er enig om: 5 tomter for 89/25, 3 tomter for 89/40 og 1 tomt for 89/39. Alle nye bustader innanfor og utanfor planområdet som naturleg sokner til Vassetvegen må være med i ein refusjonsordning for oppgradering av Vassetvegen når den tid kjem.

Pga. rekkefølgekrav utenfor planområdet, justering i plankart og føresegner osv. er det viktig å få saka opp til ny behandling i Det faste utvalet for plansaker og ei ny avgrens høyringsrunde før saka er klar for sluttbehandling/vedtak. Ved å nytte denne «sommar pausa» til høyringsperiode og klargjere saka til hausten, kan den vere klar for vedtak til det første oppsett møte i Kommunestyret 13.9.2018.

Merknader frå 1.gongs offentleg høyring:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal:

Forslaget til endra avkjøring frå Vassetvegen føreset varig endring av statleg sikra friluftsområde. Vi gjer oppmerksom på at det er Miljødirektoratet som kan fatte vedtak om slike endringar og føreset at kommunen tek initiativ til avklaring innan planen kan vedtakast.

Ei samanhengande bustadrekke langs Vassetvatnet aukar faren for privatisering i strandsona og vil vere i konflikt med friluftsinteresser langs vatnet. Fylkesmannen har

motsegn til utforming av bustadområda BFS4 og BFS7 inntil fleire grønnstrukturopningsar er på plass.

Fylkesmannen har **motsegn** til plassering og utforming av nærleikeplass f_BLK4. Arealet har fått ei trafikkfarleg plassering og smal utforming og vert vurdert som ueigna.

Vi oppmodar elles til å ta kontakt for å diskutere løysingar på motsegnene i planområdet.

Saksbehandlar hos Fylkesmannen: Vi vurderer endringane til å vere så store at planen bør ut på ny avgrensa høyring, sjølv om det er lite truleg at Fylkesmannen vil ha vesentlege merknader ut frå prosessen vi no har hatt. Endringane skal likevel vurderast av andre berørte myndigheiter/ partar. I dette tilfellet vil særleg Fylkeskommunen og grunneigarar vere aktuelle. (e-post 1.6.2018)

PBO si vurdering: Det er siste planutvalgsmøte (19. juni) før sommarferien, og første kommunestyre etter ferien er satt til 13 september. Dermed bør denne planen gå ei ekstra runde på ei avgrensa høyring og vere klar for ei siste behandling av «Det faste utvalet for plansaker» og til kommunestyret i august/september 2018. Motsegner skal formelt trekkes og det må søkes Departementet om å få legge om vegen over friområdet. Avviket frå kommuneplanen skyldast arealbytte pga. forskyving av tilkomstvegen, dvs at der den gamle tilkomsten tidligare låg vert det no regulert til friområde, mens det vert nytt vegareal der vegen er forskyvd. (Motsegn er ikkje formelt trekt).

Møre og Romsdal fylkeskommune:

Har ut frå sine ansvarsområde ingen særskilte merknader.

Statens vegvesen:

Vi viser til vår uttale til varsel om oppstart av 29.03.17. Vår merknad om rekkefølgekrav er tatt inn i planbestemmelsene §8-2:

8.2 – Infrastruktur/teknisk anlegg utenfor planområdet:

Før brukstillatelse til ny bebyggelse gis, skal følgende trafiksikkerhetstiltak fram til Holskrysset være opparbeidet i tråd med gjeldende vegnormal N100 eller den til en enhver tid gjeldende vegnormal:

- Opparbeiding av Vassetvegen med fortau etter kommunal standard, med tilhørende teknisk infrastruktur fra krysset ved veg f_SKV3

- Påkjøring i Holskrysset må opparbeides.

Når det gjelder tilkomstvei f_SKV3 legger vi til grunn at avkjørselen er ihht.

Utformingskrav og siktkrav i N100, og at løsningen hensyntar fremtidig veitrasé slik det fremkommer av planbeskrivelsen. Frisiktsone må vises på plankartet.

Ut over dette har vi ingen merknader til planforslaget

PBO si vurdering

Innspel frå SVV er tatt til følge, men PBO føler på at det er harde krav til eit lite bustadområde som ikkje genererer mykje trafikk. Vassetvegen bør oppgraderast, gjerne med litt utvida kjørebane og fleire møte plassar til det er avklara den usikkerheita det er rundt kryssløysing for Holskrysset og kva funksjon Vassetvegen skal ha / få i framtida.

Rekkefølgekrava er drøfta med Statens vegvesen og Sula kommune si tekniske avdeling. SVV korrigerer sin uttale med at «det var meint som ei anbefaling frå deira side, og ikkje eit krav».

Kom.teknisk: Er einig i ei moderering av kravet fordi trafikken forbi området i hovudsak ikkje vert generert av beboerane innanfor gjeldande planområde, jf. trafikketellinga (ÅDT på ca 200 og mykje er gjennomgangstrafikk til idrettsparken.

NVE sin generelle uttale – offentlig ettersyn – Detaljregulering Veddegjerdet/Lunden –

GBnr 89/25 mfl.

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt tilstrekkelig omsyn til flaum og skredfare i arealplanar, byggeløyve og dispensasjonar, slik at ny utbygging blir tilstrekkeleg sikker.

Dette gjeld uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttale til saka.

Nordplan / Grunneigarar deler av gnr/bnr 89/25, 39 og 40:

Reguleringsarbeidet startet i 2016. Oppstartsvarselet omfattet deler av eiendommene 89/39 og 89/40. Statens Vegvesen hadde ingen merknader til oppstart av reguleringsarbeidet. En tredje grunneier (89/25) med areal som grenset til planområdet ønsket å være med på reguleringsprosessen, og dette ble positivt mottatt av kommunen. Planområdet ble derfor utvidet til å omfatte deler av gnr/bnr 89/25, og ny kunngjøring/nytt oppstartsvarsel ble utsendt. Det kom da inn ny merknad fra Statens Vegvesen. I denne vises det til kommuneplanens bestemmelser om at der utbygging omfatter 10 eller flere boenheter og/eller omfatter mer enn 10 000 m² bruksareal eller utbyggingsarealer over 10 dekar, må kommunen vurdere bruk av utbyggingsavtaler for å løse nødvendig infrastruktur utover kun planområdet. I forbindelse med kommuneplanarbeidet har det vært møter mellom kommunen og SVV om oppgradering og traséjustering av Vassetvegen, og ny kryssløsning i Holskrysset. Forslagsstiller har vært fortvilet over at det har tatt lang tid før planen endelig kunne legges ut til offentlig ettersyn, og valgte å utsette diskusjon om rekkefølgekravet for å få planen ut til høring. Planen ble lagt ut i januar 2018. Forslagsstiller ønsker nå å få fram hvilke konsekvenser rekkefølgekravet faktisk kan få for dem. De er ikke uenige i at Vassetvegen bør oppgraderes, tvert i mot mener de det er på høy tid at dette skjer. De viser bl.a. til det arbeidet som er utført lenger vestover i Vassetvegen, med litt utvidet kjørebane og flere møteplasser/omkjøringslommer. Dette har vist seg å være en god og funksjonell løsning som høster lovord av beboerne i området der. Imidlertid mener forslagsstiller at rekkefølgekravet slår uheldig ut overfor dem som nå regulerer Veddegjerdet-Lunden. Kostnadsspørsmålet er vesentlig for forslagsstiller, og i nylig avholdt møte med kommunen (den 26.01.18) ble dette drøftet. I dette møtet medgir plansaksbehandler og representant fra vegavdelingen at dette burde være et kommunalt anliggende, og det antydes at det kan være mulig med et spleiselag mellom kommunen, forslagsstiller og framtidige byggherrer. Men kommunen presiserer at dette kan ikke garanteres, ei heller bekreftes når kommunen evt. kan bidra til dette.

Det er fortsatt usikkerhet knyttet til vegsystemet i området, både med hensyn til behovet for nye innfartsveger til Langevåg, hvilken standard og funksjon Vassetvegen skal ha, og hva som er funksjonell og riktig kryssløsning for Holskrysset.

For forslagsstiller, dvs de 3 grunneiere, vil rekkefølgekravet neppe kunne oppfylles dersom de må ta kostnadene selv, pga at kostnadene er så store at de ikke vil kunne forskuttere for tomter utenfor Veddegjerdet-Lunden-feltet. Selv om de på sikt vil kunne få igjen noe av pengene gjennom refusjon fra framtidige nye brukere av vegen, så vil det være vanskelig for dem å bekoste veg og infrastruktur utenfor planområdet på ca. 12-13 millioner kroner ekskl. mva, i tillegg til kostnaden med å opparbeide veg og infrastruktur innenfor sitt eget felt på ytterligere ca. 5 millioner kroner ekskl. mva.

Hvilken status Vassetvegen skal ha i framtida er avgjørende. Vi har forstått kommunen dithen at Vassetvegens framtid som potensiell alternativ innfartsåre til Langevåg sentrum ikke er avklart enda (men at det er på Vegnemndas agenda å bestemme avlastningsveg til Langevåg sentrum). Da det i kommuneplanen er vist enda en parallell-veg inntegnet (ikke bygget), er det vanskelig å vite hva som faktisk skal bygges/oppgraderes pr dags dato, og hva framtidig behov vil være. Det er ikke gjort beregninger av trafikkmengdene på sideveg-systemet og man er derfor usikker på om det er grunnlag for å etablere trafikkmengde nok

til å forsvare rundkjøring i Holskrysset, det kan være mer hensiktsmessig med et 4-armet kryss. Kostnad for rundkjøring er høyere enn 4-armet kryss.

Det er uansett ikke tvil om at Vassetvegen i dag brukes av mange flere enn de som bor i området, og at den brukes som gjennomkjøringsveg. Vegen brukes flittig av turgåere som parkerer bilene sine langs vegen, av de som skal hente og bringe til/fra skole/barnehage, til/fra idrettsanlegg og andre fritidsaktiviteter i Vasset Friluft- og idrettspark. Også av de som bor i området og kjører denne vegen til/fra Langevåg sentrum.

For forslagsstiller framstår det som et kommunalt ansvar å oppgradere Vassetvegen fram til Holskrysset, nettopp pga at den brukes av såpass mange og er en gjennomkjøringsveg, en kommunal samleveg. Det ville ha stilt seg annerledes dersom vegen kun ledet til et lite boligområde uten gjennomkjøring.

Forslagsstiller mener også at det er et kommunalt ansvar å sørge for regulering, detaljprosjektering (byggeplan) og selve utbyggingen av vegen. Dersom rekkefølgekravet om oppgradering av vegen utenfor planområdet består, og kommunen ikke kan påta seg kostnaden for dette, mener forslagsstiller at det blir umulig for dem som privatpersoner å realisere planene for boligområdet i regi av dem som private utbyggere. De ønsker å få fjernet rekkefølgekravet. Uansett må rekkefølgekravet modereres for at det skal være realisme i prosjektet.

En moderering innebærer at de enkleste tomtene å bygge ut innen planområdet (uten omfattende endring av eksisterende infrastruktur i første omgang) burde kunne få midlertidig brukstillatelse når det er klart for innflytting. Og at oppgraderingen av Vassetvegen på sikt kan gjennomføres i regi av kommunen, med en refusjonsordning for deler av arbeidet som belastes alle nye brukere av vegen. Et annet vesentlig moment i saken er at gjeldende plan for Lunden (89/25) gir mulighet for utbygging av 4 nye boligtomter uten at rekkefølgekrav til Vassetvegen slår inn. Det opprinnelige planforslaget (før 89/25 ble med i samlet reguleringsplan) ga 10 nye boligtomter og var dermed under kravet om oppgradert infrastruktur. Dvs at om man unnlot å regulere området.

Foreslagstillar foreslår derfor:

1) Rekkefølgekravet utenfor planområdet utgår.

Dersom dette er utelukket, så må rekkefølgekravet modereres:

2) Det tillates bygging av minst 9 nye boliger innenfor Veddegjerdet-Lunden-feltet før rekkefølgekravet slår inn. Antall tomter som kan bygges ut skal følge fordelingsnøkkel som forslagsstiller er enig om: 5 tomter for 89/25, 3 tomter for 89/40 og 1 tomt for 89/39. Alle nye boenheter innenfor og utenfor planområdet som naturlig sogner til Vassetvegen må være med i en refusjonsordning for oppgradering av Vassetvegen når den tid kommer.

Denne merknad er utarbeidet på vegne av forslagsstiller. Vi ber om at disse innspillene hensyntas, og at reguleringsbestemmelsene endres i tråd med forslagsstillers ønske.

PBO si vurdering

Det vert for belastande å legge alt annsvar på utbedring av Vassetvegen på denne reguleringsplanen, men for å få bedre infrastuktur må også desse grunneigerane ta sin del av utgiftene. Derfor går administrasjonen for punkt nr. 2.

Punkt 2: Det tillates bygging av maksimalt 9 nye boliger innenfor Veddegjerdet-Lunden-feltet før rekkefølgekravet slår inn. Antall tomter som kan bygges ut skal følge fordelingsnøkkel som forslagsstiller er enig om: 5 tomter for 89/25, 3 tomter for 89/40 og 1 tomt for 89/39. Alle nye boenheter innenfor planområdet som naturlig sokner til Vassetvegen må være med i en refusjonsordning for oppgradering av Vassetvegen når den tid kommer.

Sula kommune – kommunalteknisk avdeling:

Sula kommune kommunalteknikk vil gjere merksam på at vi har ein offentlig pumpestasjon i område o_BAV. Boligtomter er regulert relativt nærme pumpestasjonen, noko som kan føre til ulemper for framtidige bebuarar.

Det kan forekomme lukt og støy frå ein slik stasjon og vi meiner omsynsssona bør være større enn slik den ligg føre no for å hindre eventuell konflikt med bebuarar.

PBO si vurdering: Det er i innarbeid ei litt større sone rundt pumpestasjonen. Det er kun tomt nr. 8 som grenser litt til området som er satt av til pumpestasjonen.



Utsnitt frå plankartet.

Langevåg IL Fotball v/ Vegard Eikrem:

Langevåg Idrettslag har merknader og kommentarer i så måte:

- I forslaget til reguleringsplan er det slik vi ser for liten buffersone mellom lysløypa og boligtomtene. Her bør det legges inn en bredere buffersone for å hindre unødvendig konflikt mellom boligområdet og ivareta brukere av lysløypa.
- En buffersone på 30meter fra lysløypa til nærmeste husvegg som ved de nye boligene på Vasset er etter vår vurdering en fin avstand

PBO si vurdering: Planforslaget er i tråd med gjeldande kommuneplan.

Anonym merknad:

Det viktigste er sikkerheten til våre barn. Veien brukes av barn fra holsområdet som skal til fotballanlegget og opp til Vassetvatnet for å bade om sommeren eller stå på skøyter om vinteren. Samtidig brukes veien som skolevei for barn fra Bratthaugen, Vedde, og Veddegjerdet. Veien er uoversiktlig og farlig, økt trafikk vil føre til en alvorlig ulykke. Som mor er jeg takknemlig for at kommunen ser at å sette i gang en utbygging vil være direkte uansvarlig. Etter hva jeg er skjønt er der også en eksisterende reguleringsplan på Veddegjerdet som er godkjent og kan potensielt føre til økt trafikk, skal den nye reguleringsplanen igjennom, delvis eller helt er det helt uaktuelt for meg at mine barn kan bruke Vassetvegen slik den er i dag. Barnas sikkerhet MÅ komme i første rekke.

PBO si vurdering: Planforslaget er i tråd med gjeldande kommuneplan.

I reguleringsplanforslaget er barn og unge sine interesser ivaretatt med tilfredsstillende leikeareal, både når det gjeld plassering, form og totalt sett storleik.

Utanfor planområdet er tilkomstvegen underdimensjonert i forhold til gjeldande kommunale vegnorma. Både når det gjeld breidde på køyrebane, belysning og manglande fortau. Jf uttale frå PBD. Rekkefølgebestemmelsar oppimot infrastruktur inn mot området kan med fordel leggst.

Det er ikkje den nye reguleringsplanen som vil generere stor trafikk auke, men det er friluftsområdet og dei aktivitetane som gjev stor trafikk til området. Det er derfor veldig belastande på nokre få grunneigarar å måtte ta kostnadane som burde betalast av felleskapet. Dersom det blir ein utbyggjar som kjøper opp tomtene og vil selje prosjektet sitt bør kostnadane dekkast av denne utbyggaren. Det kan løysast ved å legge inn krav i føresegnar om utbygging ut over ei tomt kjem krav om utbedring av felles veg inn. Men om

det blir som planlagt med gradvis etablering av tomtene over lang tid bør kommunen finn andre løysningar. PBO tilrår for planutvalet å vedta utsending av planforslaget på ei avgrensa høyring.

Anonym merknad:

Viser til den kommunale veinormen og krav til stigning på vei. Nå gjelder saken jeg viser til over en privatvei, men når det er sagt så har utrykningskjøretøy som ambulanse, brannvesen, mm tilsvarende krav til fremkommelighet som angitt i den kommunale veinormen.

Den bratte bakken til det tenkte reguleringsområdet har en stigning på cirka 16% som er betydelig brattere enn kravene til kommunalveistandard/utrykningskjøretøyer på 8 prosent. Bakken fremstår i dag som svært bratt og uoversiktlig, og om vinteren må de fleste som bor i området sette igjen bilene sine ved bunnen av bakken. Om det her skal bygges 10 nye hus, som det søkes om i overnevnte reguleringsplanen, må man regne med at hver boenhet har to 2 biler da øker trafikken på veien med 21 biler (i tillegg til allerede eksisterende reguleringsplan, som ikke er fullstendig utbygd enda) vil det bli kaos både vinter og sommer. Skulle det begynne å brenne i noen av husene er det svært uheldig om utrykningskjøretøyer ikke skal komme seg opp.

PBO si vurdering: Det er liten tvil om at Vassetvegen bør oppgraderast for alle som bur og brukar dette området.

PBO - Samla vurdering:

Den framtidige utbygginga vil følgje dagens bygningsstruktur med frittliggende småhusbebyggelse som hovudsaklig vil følgje kotehøgden. Området vil fortsatt ha eit landlig preg, med romlige tomter utan tett eller høg utbygging. Dessutan forventas ein gradvis utbygging av bustader over tid. Stedet sin karakter vil derfor ikkje endre seg vesentlig, og transformasjonen vil truleg ikkje oppleves så voldsom som naboer og turgårar fryktar. Eit viktig grep er at tilkomstvegane ikkje er gjennomgåande, planområdet har 3 ulike tilkomststar og det vert derfor ingen gjennomgangstrafikk. Denne utbygginga vil gje nye leikeareal som vil styrke området og bidra til eit betre bo- og miljøkvalitet. Utanfor planområdet er tilkomstvegen underdimensjonert i forhold til gjeldande kommunale vegnorma. Både når det gjeld breidde på køyrebane, belysning og manglande fortau. Jf uttale frå PBD. Rekkfølgebepptemmelstar oppimot infrastruktur inn mot området kan med fordel leggst. Det er ikkje den nye reguleringsplanen som vil generere stor trafikk auke, men det er friluftsområdet og dei aktivitetane som gjev stor trafikk til området. Det er derfor veldig belastande på nokre få grunneigarar å måtte ta kostnadane som burde dekkast inn og utførast av felleskapet. Dersom det blir ein utbyggjar som kjøper opp tomtene og vil selje prosjektet sitt, bør kostnadane dekkast av denne utbyggaren. Det kan løysast ved å legge inn krav i føresegnar om utbygging ut over ei tomt kjem krav om utbedring av felles veg inn. Men om det blir som planlagt med gradvis etablering av tomtene over lang tid bør kommunen finn andre løysningar. PBO tilrår for «Det faste utvalet for plansaker» å legge planforslaget ut på ei avgrensa høyring.

Det er ikkje tvil om at Vassetvegen i dag vert brukt av mange fleire enn dei som bur i området, og at den vert bruk som gjennomkjøyringsveg. Turgårar bruker vegen flitting som parkering for bilane sine langs vegen, av dei som skal bringe og hente skule og barnehage barn, til og frå idrettsanlegga og andre aktivitetar i Vasset Friluft- og idrettspark. Også dei som bur i området nyttar denne vegen til og frå Langevåg sentrum.

Det bør være eit kommunalt ansvar å oppgradere Vassetvegen fram til Holskryset, nettopp pga at den brukes av så mange og er ein gjennomgangsgang, med andre ord ein kommunal samleveg.

Når bustadområdet er ferdig utbygd og beplanta, vil det framstå som eit hyggelig og rolig bustadområde med fine uteoppholdsareal, og som ikkje vil influere negativt på publikums bruk av turløypa rundt vannet. Grunneigerane i planområdet har allereide avgitt areal til opparbeiding av turløypa og opprettelsen av ei grøn buffersone langs turløypa. Og i kommuneplanen har ein avsatt areal til bustad formål. Planforslaget er såleis i tråd med kommunen sin overordna utbyggingsstrategi. Dei etablerte bustandane i området har ingen nærleikeplass eller kvartalsleikeplass for barna. Ved gjennomføring av tiltaka i reguleringsforslaget vil dei manglande leikeplassane verte opparbeid. Det ligger godt til rette for at Veddegjerdet-Lunden området vil kunne bli eit svært attraktivt, idyllisk og godt område å bo i. Men det er alltid eit «men» fordi Vassetvegen bør utbedres for alle brukarane inkl. utrykkingskjøretøy og det ligger til kommunene/felleskapet å få utført arbeidet og så må ein bli eninge om ein rettferdig fordelingsnøkkel. Den nye reguleringsplanen kan ikkje ta denne belastninga aleine, men må ta sin del av det.



Utsnitt av plankartet. Markert for ein gangsti som vil binde saman heile området.

PBO – planfaglig vurdering:

- Det bør ligge i kartet ein gangforbindelse nord / sør, mellom tomt 12 og 13 som ikkje er privatisert, men som knytter feltet saman med ein gangforbindelse i form av ein grønn korridor/gangsti (ca. 2 m breidd).
- Fjerne § 6.1. «Det er ikkje anledning til å bygge kommunalteknisk anlegg innanfor grønnstrukturområdet.»
- Det tillates bygging av maksimalt 9 nye boliger innanfor Veddegjerdet-Lunden-feltet før rekkefølgekravet slår inn. Antall tomter som kan byggjes ut skal følge fordelingsnøkkel som forslagsstiller er enig om: 5 tomter for 89/25, 3 tomter for 89/40 og 1 tomt for 89/39. Alle nye boenheter innanfor planområdet som naturleg sokner til Vassetvegen må vere med i en refusjonsordning for oppgradering av Vassetvegen når den tid kjem.»
- Fjerne § 8.2. – Infrastruktur/teknisk anlegg utanfor planområdet: (fjerning/ending av denne bestemmelsen jfr. Sula Kommune/Vegnemnda) Før brukstillatelse til ny bebyggelse gis, skal følgjende trafikksikkerhetstiltak fram til Holskryset vere opparbeidet i tråd med gjeldende vegnormal N100 eller den til enhver tid gjeldende vegnormal: Opparbeiding av Vassetvegen med fortau etter kommunal standard, med tilhørende teknisk infrastruktur fra krysset ved veg f_SKV3. Påkjøring i Holskryset

må opparbeides.

- Plankart, føresegner og planbeskrivelse må ut på ei avgrensa høyring til berørte myndigheiter, grunneigarar og naboer.

PBO tilrår at plandokumenta vert justert i henhold til dei ovanfor nemnde punkta.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Åge Risjord	Arkiv:	GBNR - 90/133
Arkivsaksnr:	18/551 18/15726		

Gnr 90 bnr 133 - Ingrid Skjerven Hausåker og Ronny Fiskerstrand - Søknad om oppføring av einebustad, dispensasjon frå krav om regulering

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker	21.08.2018	089/18

Rådmannen si innstilling:

“Det faste utvalet for plansaker” gir med heimel i plbl. § 19-2 løyve til omsøkte tiltak i eitt-trinns-søknad jf. plbl. § 20-1 og på dei vilkår som er angitt under.

- Eigedomen skal ha sikra tilkomst jf plbl. § 27-4. Ei ev omplassering av denne skal godkjennast før opparbeiding tek til.
- Forstøtningsmurar og skjæringar i tiltaket skal sikrast jf. plbl. TEK 17 §8-3.

Med heimel i plan og bygningslova §19-2 gir «det faste utvalet for plansaker» dispensasjon frå krav i kommuneplan om utarbeiding av reguleringsplan før bygging.

Grunngjeving: Parsellen ligg i eit etablert bustadområde som er tilnærma ferdig utbygd, og tiltaket vil ikkje skape vanskar for ei ev framtidig regulering av området. Fylkesmannen har gjort endelig vedtak med dispensasjon frå eit reguleringskrav i delingssak P-113/16 for eigedomen.

Før bruksløyve/ferdigattest blir gitt skal «søknad om sanitærabonnement» vere godkjent av kommunalteknisk avdeling; endeleg innmålingsdata for plassering av bygningstiltaket skal vere oversendt oppmålingsavdelinga; og alle gebyr tilknytta byggesøknaden skal vere betalt.

Før arbeidet tek til ligge føre kvittering for betalt tilknytingsavgift og behandlingsgebyr. Jf plbl § 33-1.

Tittel	Dok.ID
Gnr 90 bnr 133 - Ingrid Skjerven Hauståker og Ronny Fiskerstrand - Søknad om einebustad - Dispensasjon.	347028
90-133 Hauståker og Fiskerstrand - Ortofoto	348362

Tittel	Dok.ID
Gnr 90 bnr 133 - Hauståker og Fiskerstrand - Kart arealdelen i kommuneplan for Sula kommune	348371
F1 - Følegskriv til ett-trinnssøknad.	345396
D1_Situasjonsplan	345389
E2_Fasader	345391
E1_Terrengprofiler	345390
E4_Plan 1. etasje	345393
E3_Plan kjeller	345392
E5_Plan 2. etasje	345394
C3_Nabomerknad fra 90_39 og 90_48	345387
C4_Nabomerknad fra 90_39 og 90_48. vedrørende veirett	345388
Gnr 90 bnr 133 - Ronny Fiskerstrand - Grunnkart med høgder	348363
E6_Snitt	345395
Gnr 90 bnr 133 - Ronny Fiskarstrand - Merknad frå nabo	353501
Bilde, tomt	353502
Bilde 2, tomt	353503
Bilde 3, tomt	353504
Bilde 4, tomt	353505
Parkering av gravmaskin	353506
Gnr 90 bnr 133 - Tillegg til nabomerknad vedrørende vegrett	354030
Gnr 90 bnr 133 - Svar på tillegg til merknad - vegrett	354095
Gnr 90 bnr 133 - Vedr. veirett - søknad om enebolig	356473
Gnr 90 bnr 133 - Hauståker og Fiskerstrand - Tilsva frå advokat Hove gjeldande vegrett	358792
Gnr 90 bnr 133 - Hauståker og Fiskerstrand - Kart med alternativ vegføring	358791

Saksutgreiing basert på søknaden, som vart meldt opp i P-møte 19.06.18, og som vart utsatt pga innspel frå advokat på tilkomsten til eigedomen (uendra frå sist), ligg som første vedlegg i denne saka.

SAKSUTGREIING:

Bakgrunn for det nye saksutgreiinga.

Saka var meldt opp til politisk behandling til møte den 19.06.2018. Etter at saka var meldt opp til møtet – og dagen før møtedato – kom eit brev frå Fram advokater (representerer nabo til omsøkte tiltak), samt eit svarbrev frå tiltakshavar sin advokat B.K.Hove. Verken rådmann eller utvalsmedlemene hadde hatt mulighet til å vurdere advokatinnspele. Derfor vart saka - etter forslag frå rådmann - utsatt.

Endringar i forhold til førre oppmeldte sak.

Innstillinga i saka er identisk med innstillinga i den førre saka (P-sak 076/18).

Vedleggslista inneheld nye vedlegg. Det første er saksutgreiinga til P-sak 076/18.

Og dei siste er nye (inngåande dokument frå advokatane, samt ein epost frå tiltakshavar). Dei nye dokumenta er markert med **RØD** skrift.

Byggesaksavdelinga sine vurdering oppimot tilkomstveg til gbnr 90/144.

I utgangspunktet i all saksbehandling skal det offentlege ha ei ferdig løyst sak mht spørsmål om t.d. vegrett. Kommunen skal ikkje ta part i ei ikkje-løyst sak. Vi kan sjølv sagt ha våre

meningar, men har ikkje heimel til å dømme. Er det ei tvistesak av privatrettsleg karakter, skal den enten løysast av partane på minneleg vis ELLER løysast via domstolane.

Denne nye saken inneheld ikkje vesentlege nye moment sia sist. Men det er gjort nokre vurderingar basert på innspela frå advokatane. Innspela går på bruken av den private tilkomstvegen som går på eigedom gbnr 90/133 (omsøkte eigedom) og fram til offentleg veg. Partane er ueinige.

Oppimot plan- og bygningslova.

Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege forhold ved si behandling av ein byggesøknad. Dersom det framstår som åpenbart for kommunen at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettighetane sine på plass, skal søknaden avvisast. Jf plbl § 21-6 (privatrettslege forhold).

Indirekte vil det sei at dersom det er uklart om at vegen ikkje kan nyttast, skal søknaden behandlast.

Eit igangsettingsløyve etter plan- og bygningslova betyr ikkje anna enn at bestemmelsane gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova ikkje er til hinder for å sette i gang med byggearbeidet. Jf plbl § 21-4, første avsnitt.

Det kan difor - i enkelte saker - vere privatrettslege spørsmål som ikkje er avklart når løyvet blir gitt.

Etter plbl § 27-4 (adkomst): *Før oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkomande vegmyndighet.*

Dvs at enten så ligg aktuelle tomt inntil offentleg veg, eller så er tomta avhengig av adkomst over andre sine eigedomar for å kome fram til offentleg veg.

Aktuelle eigedom gbnr 90/133 grenser faktisk til offentleg veg (men må da nytte tvistevegen som går over eigen eigedom), og den har eit alternativ ved å etablere ein ny vegtrasé over sin eigen naboeigedom (gbnr 90/44) – parallelt med eksisterande veg. Må då ev koble seg til offentleg veg «Vassetvegen» aust for tvistevegen. Ei slik løysing er gjennomførbar, og kravet i plbl § 27-4 (vedkomande adkomst) vil i eit slikt tilfelle vere oppfylt.

Tiltakshavar er innstilt på ei slik løysing dersom ein ikkje kjem til einighet om å bruke tvistevegen.

Samla vurdering.

Med heimel i plan- og bygningslova ved at eigedom gbnr 90/133 er sikra lovleg adkomst til offentleg veg, kan kommunen behandle og gi igangsettingsløyve til omsøkte bustad.

Kommunen tar ikkje stilling til om det er via tvistevegen eller via parallellvegen. Det får resultatet av framtidige nabodiskusjonar vise.

Byggesaksavdelinga tilrår at det blir gitt løyve til det omsøkte tiltaket.

Vilkår for eit slikt igangsettingsløyve bør vere at før det ev blir gitt bruksløyve til bustaden, skal vegløyvinga vere avklart. Retten skal vere dokumentert overfor bygningsmyndigheita (rettsavgjerdsle, tinglyst erklæring, el.l.).

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Åge Risjord	Arkiv:	GBNR - 90/133
Arkivsaksnr:	18/551 18/8953		

Gnr 90 bnr 133 - Ingrid Skjerven Hauståker og Ronny Fiskerstrand - Søknad om einebustad - Dispensasjon.

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker	19.06.2018	076/18

Rådmannen si innstilling:

“Det faste utvalet for plansaker” gir med heimel i plbl. § 19-2 løyve til omsøkte tiltak i eitt-trinns-søknad jf. plbl. § 20-1 og på dei vilkår som er angitt under.

- Eigedomen skal ha sikra tilkomst jf plbl. § 27-4. Ei ev omplassering av denne skal godkjennast før opparbeiding tek til.
- Forstøtningsmurar og skjæringar i tiltaket skal sikrast jf. plbl. TEK 17 §8-3.

Med heimel i plan og bygningslova §19-2 gir «det faste utvalet for plansaker» dispensasjon frå krav i kommuneplan om utarbeiding av reguleringsplan før bygging.

Grunngjeving: Parsellen ligg i eit etablert bustadområde som er tilnærma ferdig utbygd, og tiltaket vil ikkje skape vanskar for ei ev framtidig regulering av området. Fylkesmannen har gjort endelig vedtak med dispensasjon frå eit reguleringskrav i delingssak P-113/16 for eigedomen.

Før bruksløyve/ferdigattest blir gitt skal «søknad om sanitærabonnement» vere godkjent av kommunalteknisk avdeling; endeleg innmålingsdata for plassering av bygningstiltaket skal vere oversendt oppmålingsavdelinga; og alle gebyr tilknytta byggesøknaden skal vere betalt.

Før arbeidet tek til ligge føre kvittering for betalt tilknytingsavgift og behandlingsgebyr. Jf plbl § 33-1.

Tittel	Dok.ID
90-133 Hauståker og Fiskerstrand - Ortofoto	348362
Gnr 90 bnr 133 - Hauståker og Fiskerstrand - Kart arealdelen i kommuneplan for Sula kommune	348371
F1 - Følegskriv til ett-trinnsøknad.	345396
D1_Situasjonsplan	345389
E2_Fasader	345391
E1_Terrengprofiler	345390
E4_Plan 1. etasje	345393

Tittel	Dok.ID
E3_Plan kjeller	345392
E5_Plan 2. etasje	345394
C1_Opplysninger gitt i nabovarsel	345407
C3_Nabomerknad fra 90_39 og 90_48	345387
C4_Nabomerknad fra 90_39 og 90_48. vedrørende veirett	345388
Gnr 90 bnr 133 - Ronny Fiskerstrand - Grunnkart med høgder	348363
E6_Snitt	345395
Gnr 90 bnr 133 - Ronny Fiskerstrand - Merknad frå nabo	353501
Bilde, tomt	353502
Bilde 2, tomt	353503
Bilde 3, tomt	353504
Bilde 4, tomt	353505
Parkering av gravmaskin	353506

19.06.2018 Det faste utvalet for plansaker

Rådmannen synte til nyleg innkomne brev frå advokatane til partane i saka, og at administrasjonen ikkje har fått tid til å vurdere desse. Då berre nokre få av medlemmane i utvalet hadde mottatt og sett seg inn i breva, oppmoda rådmannen til å utsette saka.

Det faste utvalet for plansaker vedtok samrøystes å utsette saka.

P-076/18 Vedtak:

Saka vart utsett.

Saksopplysningar:

Søknaden:

Viser til søknad av 12.04.2018, journalført 13.04.2018.

Søknaden gjeld oppføring av ein einbustad over tre etasjar med integrert garasje. Omsøkte tiltak er oppgitt med eit bebygd areal på 119 m² BYA, og bruksareal på 176,9 m² BRA.

Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-1.

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det ikkje utarbeidd reguleringsplan, og det er kommuneplanen for Sula kommune som gjeld. Området er avsett til bustadføremål, med krav om regulering.

Tomta er godkjent frådelt i P-sak 113/16. Føresegn 2.2.1 i kommuneplanen gir anledning til ei tomteutnytting på maksimalt 30 % BYA. Omsøkte tiltak er vist i innsendte tegningar med ei tomteutnytting på 12 % BYA.

Byggetomta/Avkøyrsl:

Tomtearealet ligg i skrånande terreng med kote + 37 som høgaste punkt på eksisterande terreng, og ned mot lavaste del på kote + 33 i sør-vestre hjørne. Tomta er totalt på 1339 m².

Det er opplyst at eit areal på 353 m² (felles adkomstveg) ikkje kan nyttast til føremålet jf. beregningsreglar. Tomta har då til overs eit nyttbart areal på 986 m²

Avkøyrsl er tenkt frå felles tilkomstveg som går over eigedomen.

Sikring av forstøtningsmur skal utførast jf. plbl. TEK 17 §8-3. Nivåforskjell høgare enn 3 meter skal sikrast utført med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignande, og nivåforskjell på meir enn 0,5 meter ved hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignande må sikrast med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknande.

Ansvarleg rørleggarfirma skal sende inn «Søknad om sanitærabonnement» inkl kart over

leidningsnett fram til kommunalt tilkoplingspunkt. Dette skal vere gjort før bruksløyve for bustaden blir gitt.

Estetiske krav:

Bustaden søkast oppført i moderne stil med flatt tak, med fleire terrasseflater og tre etasjer, som til ei viss grad bryt med kringliggande hus. Bebyggelsen i nærområdet har i hovudsak saltak og valmtak med to etasjar i tradisjonell stil. Men det er også innslag av moderne uttrykk på nærmaste hus mot nord. Med mindre det er sett restriksjonar kring estetikk, må ein kunne forvente ei viss blanding i stilart og stilendringar på bustadbygg over tid for eit bustadområde. Etter vår skjønsmessige vurdering vil omsøkte bustad oppfylle krav i plbl § 29-1 til dei bygde omgivnadane med både innslag av moderne, og ein tradisjonell stil. Tiltaket oppfyller plbl § 29-2 sine krav når det gjeld estetisk utforming både til seg sjølv og til byggets funksjon.

Plassering i høgde og plan:

Det visast til innsendte terrengprofilar, datert 16.03.2018. Vi viser til planløysinga og baderommet i kjelleretasje på huset. Vi har saman med lokal brannmynde funne at rømningsveg ut vindu via ei lysgrav ikkje er optimal, og kan løysast ved ei meir open løysing utan støpte hindringar. Vi presiserar at dei branntekniske krava i TEK 17 skal følgast. Omsøkte bygg er prosjektert med ferdig gulv i underetasje på kote + 33,6 og F.G i hovudetasje på kote + 36,3. Ferdig gulv i hovudetasjen ligg på høgde med terreng mot nordøst og er soleis tilpassa eksisterande terreng. Etter ei skjønsmessig vurdering finn PBO-avdelinga å kunne godkjenne prosjektert høgde for tiltaket.

Ansvarleg prosjekterande må sjekke at gjeldande krav som blir stilt fall til avløpsledning og stigningsforhold for avkøyrsløse kan oppfyllest. Ansvarleg foretak er ansvarleg for at omsøkte bygningstiltak er plassert i forskriftsmessig avstand frå eksisterande VA-leidningar. Ved tvil skal Sula kommune si kommunaltekniske avdeling kontaktast.

Oppmålingsdata:

Før bruksløyve/ferdigattest for tiltaket blir gitt, skal endeleg innmålingsdata for plassering av tiltaket i plan og høgde vere innsendt byggesak-/oppmålingsavdelinga.

Spesielle forhold:

Vegrett/adkomst til eigedom gbnr 90/133;

Naboar mot nord (gnr 90 bnr 39 og bnr 48) har felles tilkomstveg. Dei hevdar at gnr 90 bnr 133 ikkje har rett til å nytte vegen.

Det ligg føre ein e-post frå tiltakshavar med ei juridisk vurdering av vegretten frå advokat.

Det blir hevda at vegretten skal vere sikra ved at gnr 90 bnr 133 er utskild frå eigedom gnr 90 bnr 44, og vegretten følger den utskilte parsellen.

Ei uttale i e-post frå oppmålingsavdelinga ved Sula kommune som er vedlagt saka inneheld ei vurdering om at ein vegrett kan gis til utskilt paresell 90/133, frå avgivar gbnr 90/44.

Tiltakshavar bor i dag på tilgrensande eigedom gnr 90 bnr 44 mot sør. Ei etablering av ein parallell adkomstveg fram til gnr 90 bnr 133 er mulig via gnr 90 bnr 44, som eit alternativ til å nytte den felles vegen.

Etter bygningsmyndigheita si skjønsmessige vurdering av innsigelsane gjeldande vegrett til omsøkte eigedom, så må dette ev endeleg avgjerast ved annan myndigheit. Vi kan bistå med arkivert dokumentasjon men kan ikkje ta ei avgjerdsle for vegrett i denne saksutredninga. Vi sett vilkår om at eigedomen skal ha sikra tilkomst.

Nabomerknader:

Tiltaket er nabovarsla. Vedlagte merknadar er ikkje datert, men ansvarlig søkjar har registrert

at dei nabomerknadane som er vedlagt innkomne søknad, har kome innan lovpålagt klagefrist. Einebustaden er seinka med 70 cm etter nabovarsling for å imøtekomme naboar sine merknadar for høgd, og det er tegningar etter endringa som ligg føre. Sidan endringa er endra i positiv retning ovanfor naboar, har vi ikkje krevd ny nabovarsling, jf. plbl. § 21-3.

Felles protest på tiltak frå både naboar på gnr 90 bnr 39, og gnr 90 bnr 48:

Vi tek for oss moment som er relevant for saka.

1. Naboar meiner det er tydeleg at tiltaket ønskast bygd høgast mulig på tomta, ut frå plasseringa lengst aust, og meiner at huset tenkast plassert 70 cm over høgste nivå. Det bemerkast at bygget ikkje er tilpassa tomta, slik andre tomter med skrånande terreng.
2. Utnyttbart område på tomta er mindre enn resten av området, og tiltaket vil derfor fortette for mykje i forhold til kringliggande bustadområde.
3. Gesimshøgde er over 9 meter på fasade mot vest, i strid med begrensninga på 8 meter i plan –og bygningslova.
4. Tiltaket vil ha vesentlig negativ innvirkning på kringliggande bebyggelse og område, og må tilpassast eksisterande bebyggelse og miljø med tanke på høgd og heilheit.

Gjeldande adkomst til gnr 90 bnr 133;

Det er kome inn frå dei same naboane, etter utgått klagefrist for tiltaket. Dette er eit privatrettslig spørsmål mellom gjeldande grunneigarar.

Tilsvar til nabomerknadar frå ansvarlig søkjar:

1. Endringar gjeldande byggehøgde er gjort og tiltaket er etter nabovarsling seinka med 70 cm for å imøtekomme nabo, og ein unngår ei heving av terrenget. God terrengtilpassing, adkomst og uteoppholdsareal er sikra. Søkjar opplyser at forstøtningsmur mot nord også er seinka.
2. Areal og utnytting; det er gjort fratrekk i “utnyttbart areal” i hht Sula kommune si anvisning.
3. Gesimshøgde; fasadehøgde beregnast etter plbl. § 6 og veiledning i “grad av utnyttelse”. Det er terrenget si gjennomsnittshøgde som fastsetter gesims –og mønehøgde. Gjennomsnittlig terreng er på kote + 35.1, og gj.sn. gesimshøgde blir som følge 7,3 meter.
4. Disposisjon; Omsøkt tiltak ønskes oppført i eitt allerede godt etablert boligområde bestående av frittliggende eneboliger. Kommuneplanens arealdel viser at område for fremtiden skal reguleres til frittliggende boligbebyggelse. Siden omsøkt tiltak befinner seg i ett godt etablert boligområde som i hovedsak består av allerede eksisterende bebyggelse, ser vi det som lite hensiktsmessig å gå veien om en reguleringsprosess. I tillegg til dette vil ikke tiltaket få vesentlig innvirkning for naboer og nærområde generelt, mer enn det som tilsynelatende har vært akseptert tidligere.

PBO-avdelinga sine kommentarar:

1. Tiltakshavar har imøtekomme naboane sine merknadar og seinka huset med 70 cm, og vedlagte terrengprofilar syner dette. Etter senkinga ligg ferdig golv i hovudetasjen (kote + 36,3) omtrent likt med høgd på eksisterande terreng mot nord og øst. Avstand frå hus og til tomtgrenser på over 4 meter er i tråd med plan –og bygningslova.
2. Utnyttbart område er vurdert som tilstrekkelig for tiltaket. Felles adkomstveg for samferdsel til tomtene mot nord og areal lengst vest på tomta, er trukke ut jf. plbl. §

5-8. Bustaden si grunnflate er ikkje plasskrevande og tomteutnyttinga er oppgitt til 12 %, denne utnyttinga er ein god del lavare enn normen på 20 % i eldre reguleringsplanar frå 1970-80 talet i Langevåg. Kommuneplanen i Sula har eit makskrav på 30 % tomteutnytting. Tiltaket vil ikkje avvike stort frå området elles, som er prega av større eigedomar etter vår vurdering. Gjeldande avstand til nabobygga så har tiltaket ei avstand på omlag 12 meter frå hus i sør, og omlag 23 meter mot nord. Godt innanfor plan –og bygningslova sitt minimumskrav på 8 meter.

3. Gesimshøgde skal målast frå gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygninga. Gjennomsnittlig terreng rundt bygget er berekna til kote + 35.1, og gjennomsnittlig gesimshøgde blir 7,3 meter. Gesimshøgde er med dette under makskravet på 8 meter i plan –og bygningslova.

Godkjenning av deling av eigedomen blei gjort i P-sak 113/16, der omsøkt dispensasjon frå krav om regulering blei gitt. Fylkesmannen stadfesta dette vedtaket den 31.01.2017. I sitt vedtak påpeika Fylkesmannen at delinga samsvarar med kommuna sin intensjon om fortetting. Det er fleire eigedomar i nærområdet som har mindre tomteareal enn eigedom gbnr 90/133. (gbnr 90/42, 90/46 Utdrag frå Fylkesmannens vedtak for deling:

“Tomta i denne saka ligg plassert midt inni eit område som ein ut frå kart kan sjå at allereie er utbygd med bustadhus. Tomtene har varierende storleik. Når området allereie er utbygd i så stor grad som her, er det avgrensa i kor stor grad ein kan styre arealbruken ved å utarbeide ein reguleringsplan over området. Samtidig skal tomta nytte ein tilkomstveg som allereie ligg føre. Parsellen ligg naturleg til for tilknytning til offentlig leidningsnett og VA-anlegget ligg inne på eigen/offentleg eigedom. Deling av tomta vil soleis ikkje påverke området rundt tomta i særleg grad. Fylkesmannen er på denne bakgrunn komme til at kravet om regulering i kommuneplanen ikkje vert vesentleg sett til side ved dispensasjon.”

4. Føresegn 2.2.2 til kommuneplanen seier at *“Ved utbygging skal det leggjast vekt på estetisk utforming av bygga, vurdering av tiltaket sin estetiske verknad i seg sjølv og i forhold til nabobygg, samt tilpassing til landskap og terreng”*.

I området er det eksisterande hus i meir tradisjonell stil med valmtak og saltak, samt nokre moderne bygg med flate/slakke takkonstruksjoner. Det kan visast at eit bustadområde er «blitt til over tid» og denne bustaden vil ikkje ha eit uttrykk som øydelegger uttrykket i bebyggelsen som heilheit. Omsøkte bustad vil etter vår vurdering oppfylle krava i plbl § 29-1 til dei bygde omgivelsane. Omsøkte tiltak oppfyller også plbl § 29-2 sine krav når det gjeld estetisk utforming til byggets funksjon. Omsøkte tiltak er etter vår skjønsmessige vurdering tilpassa tomta.

Dispensasjonsvurdering:

Omsøkte tiltak må dispensasjonsvurderast då det strid mot kravet om regulering. I medhald av plbl § 19-1 er det søkt om dispensasjon frå desse forholda.

Generelt om kommunen sin dispensasjonsadgang. Plan- og bygningslova § 19 opnar for dispensasjon frå lov, vedtekt, forskrift og planar dersom det er grunnlag for dette. Kommunen sin adgang til å gi dispensasjon er forholdsvis begrensa. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon frå plan dersom følgjande to vilkår er oppfylt:

1. Omsynet bak bestemmelsen det blir søkt dispensasjon frå skal ikkje bli “vesentleg tilsidesatt”.
2. Fordelen ved å gi ein dispensasjon skal vere “klart større” enn ulempene. Det må altså ligge føre klare grunner som er av ein slik karakter/tyngde at dei ikkje overstyrer dei omsyn planen er meint skal ivareta.

Reguleringsplanane tar føre seg konkrete forhold innafor eit avgrensa område, der kommunen klart har tatt stilling til korleis eit område skal utnyttast. Det skal av den grunn ikkje vere

kurant å få dispensasjon frå ein reguleringsplan, eller krav om ei slik detaljregulering. Endring eller mangel av ein reguleringsplan bør slik sett ikkje skje ved ei dispensasjonsvurdering, men bør behandlast etter plan- og bygningslova sine krav til regulering.

Plasseringa av bustaden på tomta, og høgd på bygget er i tråd med krava i plan –og bygningslova. Tomteutnyttinga på 12 % er lite og gir anledning til eit romsleg uteområde, rimeleg likt med kringliggande bebyggelse i området. Eit krav om regulering av denne eigedomen, i blant eksisterande bebyggelse og etablert infrastruktur vil etter vårt skjøn vere eit stort krav så lenge tiltaket elles er i tråd med kommuneplanens føremål, intensjon og føresegner. Tiltaker også innafor rammeverket til plan –og bygningslova.

Alle bueiningar skal ifølge kommuneplanen innan gangavstand ha ein nærleikeplass med storleik på minst 200 m². Ansvarlig søker viser til kompensering muligheter for leikeplass i området, som ved Langevåg skule, Sulahallen og på regulert badeområde i Vassetvatnet. Med eit utnyttbart tomteareal på 986 m² så vil det vil vere tilstrekkelig areal til uteaktivitetar, leik og uteopphald. “Vassetvegen” er ikkje tilfredsstillande gjeldande teknisk stand, men lokal vegmynde i Sula kommune uttalte i delingssak P-113/16 at ei ekstra bueining ikkje er avgjerande, og at løyve til avkøyrslø blir gitt.

Deling av eigedomen er godkjent saman med dispensasjon frå reguleringskravet. Bebygging av eigedomen som ligg i ein kringliggande bebyggelse vil ikkje gi negative konsekvensar for ei ev framtidig regulering av området.

Plan- og bygningslova er ei rettighetslov, eller ei “ja-lov” der tiltakshavar i stor grad kan bygge etter eigne ønske så lenge det ikkje er i direkte strid med gjeldande lover og bestemmelsar. På bakgrunn av ei konkret heilheitlig vurdering av dispensasjonsspørsmålet, har byggesaksavdelinga kome til at tiltaket har større fordeler enn ulemper, og det ligg føre grunnlag for å gje omsøkte dispensasjon. Jf plbl § 19-2.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga tilrår at det blir gitt løyve til det omsøkte tiltaket.

MERKNADER

- *Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande regler.*
- *Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet bort, med mindre det er søkt fornya innan fristen. Det same gjeld dersom arbeidet stoppar opp i lengre tid enn 2 år. Jf. plbl § 21-9, 1. ledd.*
- *Tiltaket eller del av det må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt. Jf. plbl § 21-10.*
- *Dersom ein ønskjer å endre tiltaket i forhold til denne godkjenninga, må det søkast særskilt om endring av løyvet. Endringa må vere godkjent før den blir gjennomført.*
- *Det må førast nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot regel gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova.*
- *Det skal meldast frå til byggesaksavdelinga når arbeidet vert igangsett (ved støypping av sole), og når tiltaket er ferdig skal ansvarleg søker sende inn sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling som viser at tiltaket er utført i samsvar med godkjenninga. Jf §§ 21-10 og 24-1.*



Langevåg
kyrkje

Langevåg skule

Vassetvatnet



Langevåg Kyrkje

Langevåg Skule



Vassetvatnet

VELEGG F1

SULA KOMMUNE
Postboks 280
6039 Langevåg

Ålesund: 12.04.17

FØLGESKRIV TIL SØKNAD OM OPPFØRING AV ENEBOLIG MED CARPORT
SULA KOMMUNE – GBNR. 90/133 – VASSETVEGEN. 6030 LANGEVÅG

INFORMASJON

Tiltakshaver: Inno – Hus AS
Fakturaadresse: Postvegen 17
Postnr: 6018
Poststed: Ålesund

Gnr./Bnr 90_133 er oppgitt til å være 1 339,4 m² fra matrikkelen.

SAKSGRUNNLAG

I medhold av pbl. §20 – 1 søkes det på vegne av tiltakshaver Inno-Hus AS v/ Ronny Fiskerstrand og Ingrid Skjerven Hauståker om tillatelse til oppføring av enebolig på overnevnt eiendom. Eiendom har beliggenhet i ett etablert boligområde på Vasset. Eiendommen er utskilt fra 90/44 og er oppgitt til å være 1 339,4m² i matrikkelsen. Tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplan som omhandler krav om reguleringsplan. Søknad om dispensasjon følger dette varsel.

PLANSTATUS

Eiendommen er uregulert og omfattes av «Kommuneplan – Arealdel 2015-2025»

BESKRIVELSE AV TILTAK

På nevnte eiendom søkes det etablert en frittstående enebolig med integrert carport. I den arkitektoniske utformingen av tiltaket er det lagt vekt på et moderne og tidsriktig uttrykk, så vel som at boligen får en god terrengmessig tilpasning i landskapet. Tomta er forholdsvis stor og er ifølge matrikkelen oppgitt å ha ett areal på 1 339,4 m². Videre er eiendommen preget av et forholdsvis kupert terreng, der tiltakets utforming og høydeplassering er til dels styrt av tomtas topografi. Tiltaket er tenkt plassert lengst nord-øst på eiendommen med overkant gulv på inngangsplanet på ca. kote + 36,3 moh og vil få en avstand mot grense i nord og øst på 4m. Det etableres forstøtningsmur i nord på eiendommen for å ta opp terrenghøyde for biloppstilling. Støttemuren vil bli høyere en 1,5m og er følgelig også søknadspliktig.

VELEGG F1

Det opplyses videre om at vi er blitt informert av Kommunen at det må gjøres ett fratrekk for areal som skal legges til grunn ved fastsetting av grad og utnyttelse. Det er oppgitt at 339,4m² skal komme i fratrekk. Dette på grunn av veiareal som ligger på tomten.

BESTEMMELSER I AREALDELEN

I gjeldende Arealdel til Kommuneplan er det på generelt grunnlag lagt opp til at eneboliger og tomannsboliger ikke skal ha større utnyttelse enn 30% BYA. Videre åpner planen for at det i enkelte tilfeller kan være aktuelt med fortettet utnyttelse av areal.

Videre skal en i planlegging av nye boligfelt sette av minimum 200m² til nærlekeplass og andre friområde. Uteoppholdsareal for den enkelte boligen skal etableres i tillegg til leike og friområde.

I umiddelbar nærhet ligger Langevåg Skole og Sulahallen med sine lekefasiliteter. Dette i tillegg til store grønt/friområder øst for eiendommen. Det er også regulert badevann i vassetvannet. Lek/rekreasjon i tilgrensende planer vil kunne kompensere for manglende lekeplass. Med bakgrunn i dette ser ikke ansvarlig søker det som nødvendig å etablere egen lekeplass.

UTTALELSE FRA OFFENTLIGE INSTANSER

Kommunens gjeldende VA-norm skal følges. Det er opplyst av kommunen at omsøkt tiltak kan knytte seg på offentlig vann – og avløpsledninger i området.

TINGLYSTE ERKLÆRINGER/PRIVATE AVTALER

Adkomst/veirett

Eiendommen har adkomst via privat vei som har overgang via Kommunal vei (Vassetvegen). Det er tiltakshaver som står som eier av veigrunn frem til sin eiendom og vi anser da veirett som gitt. Forhold rundt veirett er nærmere utredet i e-post fra Advokatfirmaet Hove og Co AS, samt uttalelse fra oppmålingsavdelingen i Sula Kommune i e-post av 06.03.18. Se vedlegg Q4 og Q5.

Vann – og avløpsledninger

Eiendommen skal tilknyttes offentlig vann og avløpsnett via privat stikkledning. Tilknytting vil ikke skje over annen-manns eiendom.

AVFALL OG MILJØ

Det samlede bruksarealet for tiltaket overskrider ikke 300m² og krav om avfallsplan bortfaller ihht. §9-6

DISPENSASJON

Det er gitt av Kommuneplanen: **«I område avsett til byggeformål kan tiltak nemnd i pbl § 20-1 (tiltak som krev søknad og løyve), samt fradeling til slike formål, ikkje finne stad før området inngår i godkjend reguleringsplan.»** Område med reguleringskrav er vist med teikn ® i plankartet.

Omsøkt tiltak er i strid med overnevnt bestemmelser, og vil således være betinget av dispensasjon for å kunne få tillatelse til tiltak. Videre fremgår det av pbl. § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynet 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.

Omsøkt tiltak ønskes oppført i ett allerede godt etablert boligområde bestående av frittliggende eneboliger. Kommuneplanens arealdel viser at område for fremtiden skal reguleres til frittliggende boligbebyggelse. Siden omsøkt tiltak befinner seg i ett godt etablert boligområde som i hovedsak består av allerede eksisterende bebyggelse, ser vi det som lite hensiktsmessig å gå veien om en reguleringsprosess. I tillegg til dette vil ikke tiltaket få vesentlig innvirkning for naboer og nærområde generelt, mer enn det som tilsynelatende har vært akseptert tidligere.

I 2017 ble det gjennomført en tomtefradeling fra 90/44. I behandling av fradelingsaken ble det fremmet dispensasjonssøknad fra krav om regulering. Sula Kommune og Fylkesmannen vurderte saken til at det kunne gis dispensasjon siden forholdene som nevnt over gjorde seg gjeldende.

SØKNADSFORM

Søknad om tiltak i ett trinn etter TEK 10.

KRAV TIL SIKKERHET

Iht. pbl. § 4-3, er det planmyndighetene sitt ansvar å påse at risiko – og sårbarhetsanalyse er gjennomført ved utarbeidelse av planer for utbygging. Slik analyse skal vise alle risiko – og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål. I tilfeller der ett utbyggingsområdet ikke er omfattet av en reguleringsplan, blir det ofte et tema som tas opp i forbindelse med behandlingen av byggesaken.

Ansvarlig søker har ikke avdekket naturforhold som gjør seg gjeldende for den omsøkte eiendommen, hvor ROS analyse av 2013 og Miljøstatus har vært undersøkt. Videre vises det at eiendommen etableres i ett boligfelt som ellers ikke er betinget av sikringstiltak mot spesielle naturforhold.

SANITÆRABONNEMENT

Dyb-Anlegg AS er valgt maskinentreprenør for omsøkt tiltak og vil parallelt med byggesøknad sende inn søknad om sanitærabonnement.

VELEGG F1

NABOER

Naboer og gjenboere er varslet i henhold til Plan – og Bygningsloven § 21.3. Skjema for nabovarsling, situasjonskart, arkitekttegninger og annen relevant informasjon ble sendt tiltakshaver for videre utsending til naboer den 09.02.18. proESS AS har som ansvarlig søker mottatt/registrert merknader innen lovpålagt frist, fra følgende naboer:

- Gnr./Bnr. 90 / 39: Heidi og Niels Henrik Devold
- Gnr./Bnr. 90 / 48: Marit og Niels Devold

NABOMERKNAD OG TILSVAR

Vi ønsker med dette gi tilsvaret på nabomerknad som henvist til over. Nabomerknadene kommenteres for første gang i denne søknaden. Merknader er mottatt i ett samleskriv fra eiendom 90/39 og 90/48. Det vises videre til følgeskriv Q1 til nabovarsel samt vedlagt protest, C3 og C4.

Merknadene lyder som følge:

Avsnitt 1. Byggehøyde og plassering

Det er her tydelig at det er om å gjøre å løfte huset høyest mulig opp. Tomta ligger i en skråning og det søkes om å plassere huset på et oppfylt terreng, 70 cm over det høyeste punktet på tomten. Fra dagens terreng til oppfylt terreng rundt bygningen blir det da en høydeforskjell på 4 m. Gulvet på hovedetasjen vil ligge over en halv meter over gulvet i hovedetasjen på 90/39. 90/39 ligger på toppen av området, og det blir da unaturlig at en fra en relativt bratt skråning skal kunne løfte seg over en bygning som ligger på toppen. Det er vanlig å skyte seg inn i terrenget når det er store nivåforskjeller der en skal plassere en bygning. Dette har blitt gjort på alle tomtene i området med skrånende terreng. Tomta skråner helt fra «toppen» og ned til «bunnen» av tomte. Den eneste naturlige flata er i bunnen av tomte. Det naturlige er å plassere bygningen på dette nivået, og det mener vi må være utgangspunktet for kommunen når endelig høydeplassering skal settes. En heving av terrenget kan ikke godtas.

Vår Kommentar:

Vi har gjennomført senking av tiltaket som svarer til 70cm. Dette for å imøtekomme nabo. Vi unngår på denne måten noen form for heving av terreng.

Når det gjelder tiltakets plassering har en for å sikre god terrengtilpasning, uteoppholdsareal og adkomst, valgt å plassere tiltaket som vist på situasjonskart.

VELEGG F1

Avsnitt 2. Areal og utnyttelse

På situasjonskartet er området som er «grønnet» ut som utnyttbart område, betydelig mindre enn tomtestørrelsen. Dette ble også påpekt under fradelingen. Det utnyttbare arealet er omtrent halvparten av de utnyttbare arealene til resten av tomtene i området. Bygningen er plassert med minimumsavstand til 90/39 og tett opp mot minimumsavstanden til 90/44. Dette viser hvor tett inntil naboene bygningen kommer.

Vår Kommentar:

Det er gjort ett fratrekk i «utnyttbart» areal ihht. Kommunens anvisning.

Avsnitt 3. Gesimshøyde

Fasaden mot vest har en gesimshøyde på over 9 m. Plan- og bygningsloven setter en begrensning på 8m. Dette bør ikke kommunen godkjenne, selv om en begrunner det med bruk av gjennomsnittlig oppfylt terreng. Hele vestsiden av bygningen har en høyde på over 9 m. Dette viser igjen at utbygger ikke forsøker å tilpasse seg terrenget og omgivelsene, isteden forsøker han å utnytte maksimalt alle begrensninger.

Vår Kommentar:

Fasadehøyde beregnes etter pbl. §6 og veiledning til fastsettelse av grad og utnyttelse. Det er terrengets gjennomsnittsnivå som fastsetter møne og gesimshøyde. Gjennomsnittlig terrengnivå er beregnet til å ligge på kote 35,1m som videre gir en gesimshøyde på 7,3m opp til øverste takflate. Vi anser derfor at tiltaket er godt innenfor hva som er fastsatt i plan og bygningsloven.

Avsnitt 4. Dispensasjon

Vi mener at den atypiske tomte for området, oppfyllingen og den høye gesimshøyden gjør at dispensasjonssøknaden som er gitt her ikke oppfyller kravet til å bygge på uregulert område. I dispensasjonssøknaden brukes argumentet «tiltaket vil ikke få vesentlig innvirkning for naboer og nærområdet generelt, mer enn det som tilsynelatende har vært akseptert tidligere». Vi mener at det er akkurat det den gjør. Tomta skiller seg veldig ut fra resten av området angående utnyttbar størrelse, og den ligger i en skråning. Området her har store tomter og romslig avstand mellom husene. Da den eldste bygningen i området på 90/39 ble revet og bygget opp igjen, ble plasseringen valgt slik at en fikk mest mulig luft mellom husene. Det mente dagens utbygger ikke var bra nok, de mente at bygningen kom for nært og «trykkende» på bygningen på 90/44.

For en inneklemt tomt som dette er, må det settes krav til å tilpasse seg eksisterende boliger. Når kommunen åpner for fortetting av et opparbeidet boligområde langt fra sentrum, må de også legge føringer for dette. Det bør ikke være fritt frem for utbyggeren å kun fokusere på å komme seg høyest mulig opp for å få best mulig utsikt. Kommunen har gang på gang påpekt at utsikt ikke er et argument for eller imot utbygging. Den estetiske utformingen og plassering i terrenget derimot, er viktige hensyn som må vektlegges. Innsyn og nærhet som kan være sjenerende, er hensyn som må prioriteres når et område skal bygges ut. Helheten til området er viktig. Dette har blitt ivare tatt på best mulig måte for området tidligere. Før det ble gitt tillatelse til fortetting, var dette et ferdig utbygd område.

VELEGG F1

Tomtene har vært store slik at det var mulig å plassere bygningene med god avstand mellom dem. Her presser en inn en tomt med ett byggbart areal som bryter helt med området, uten å avklare eller legge føringer for hvordan en skal ta hensyn til eksisterende bebyggelse. Da vil ulempene for hele området, og ikke bare nabotomtene, bli større enn fordelene til utbygger.

Her er en fortetning der den utnyttbare tomte skiller seg vesentlig ut i fra omgivelsene i et etablert boligområde. Det er tenkt store terrenghevninger og utbygger strekker gesimshøyden til over 9 m. disse momentene mener vi er så tungtveiende at vi mener det må utarbeides en reguleringsplan for området der alle hensyn blir belyst og avklart, før byggesøknaden blir behandlet.

Vår Kommentar:

Se dispensasjon samt redegjørelse i følgeskriv til nabovarsel, Q1.

Med vennlig hilsen



proESS AS

SITUASJONSKART

Tomt

Gnr:
90

Bnr:
133

Adresse:
Langevåg 4

Hj.haveri: INNO-HUS AS

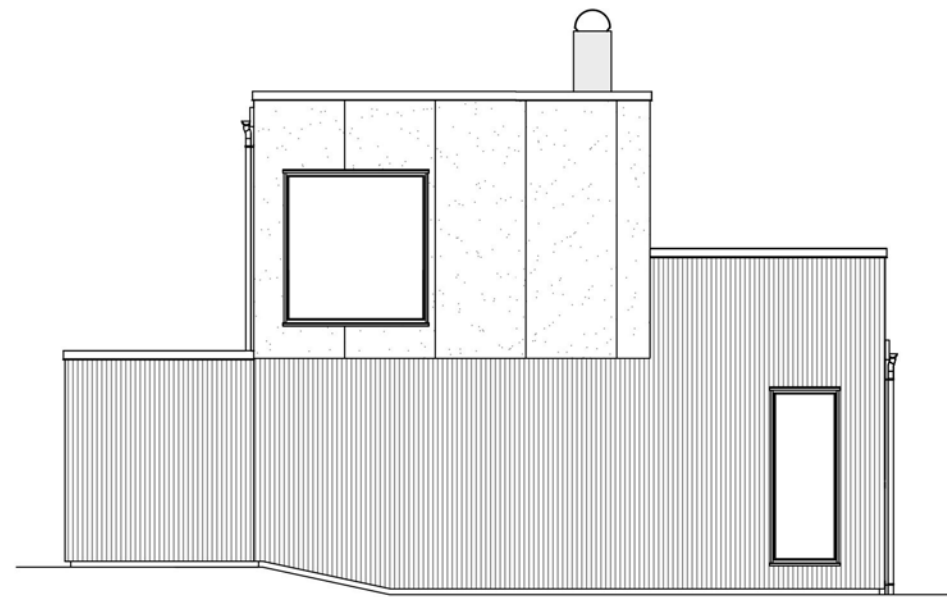
SULA KOMMUNE

Dato:
16 03 2018

Målestokk:
1 : 500



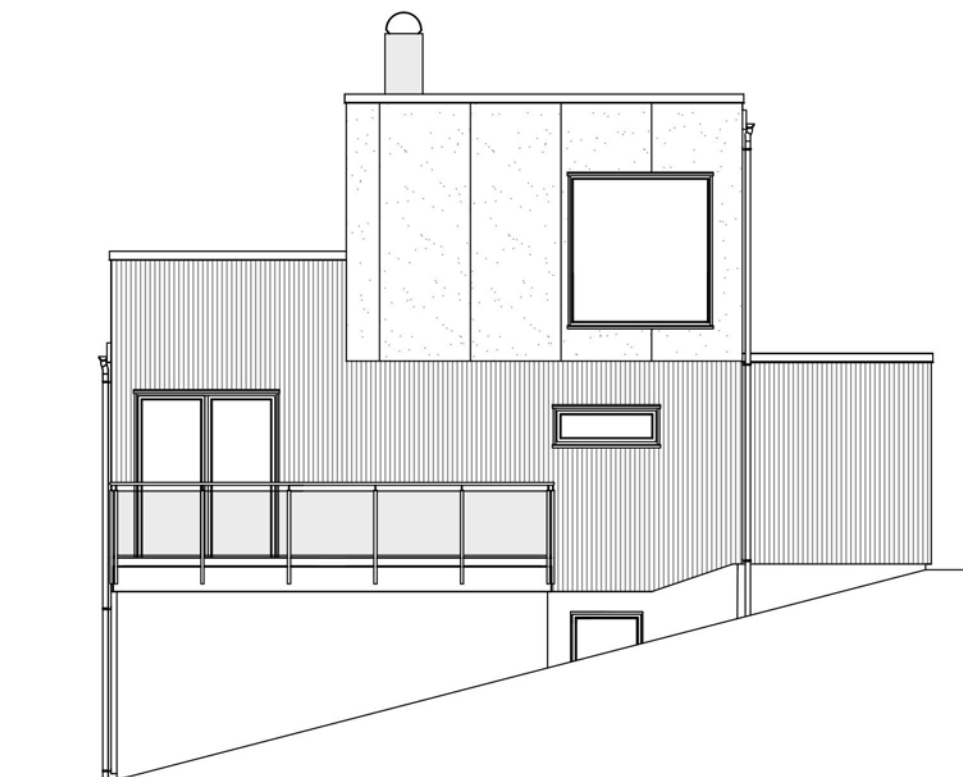
Det tas forbehold om att det kan forekomme fell på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



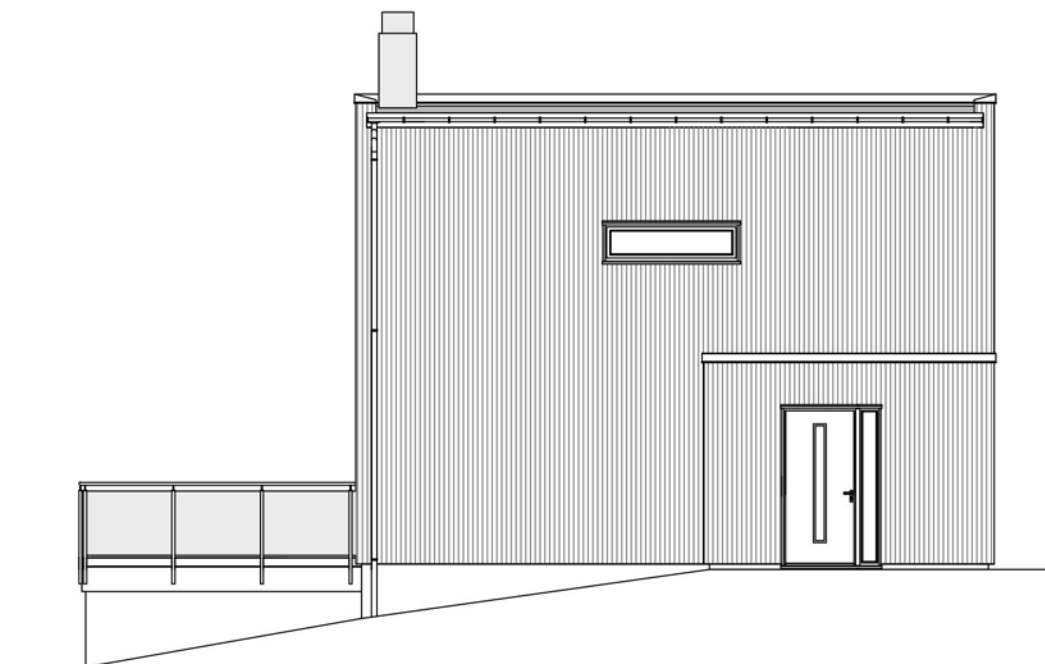
Fasade nord



Fasade vest



Fasade sør

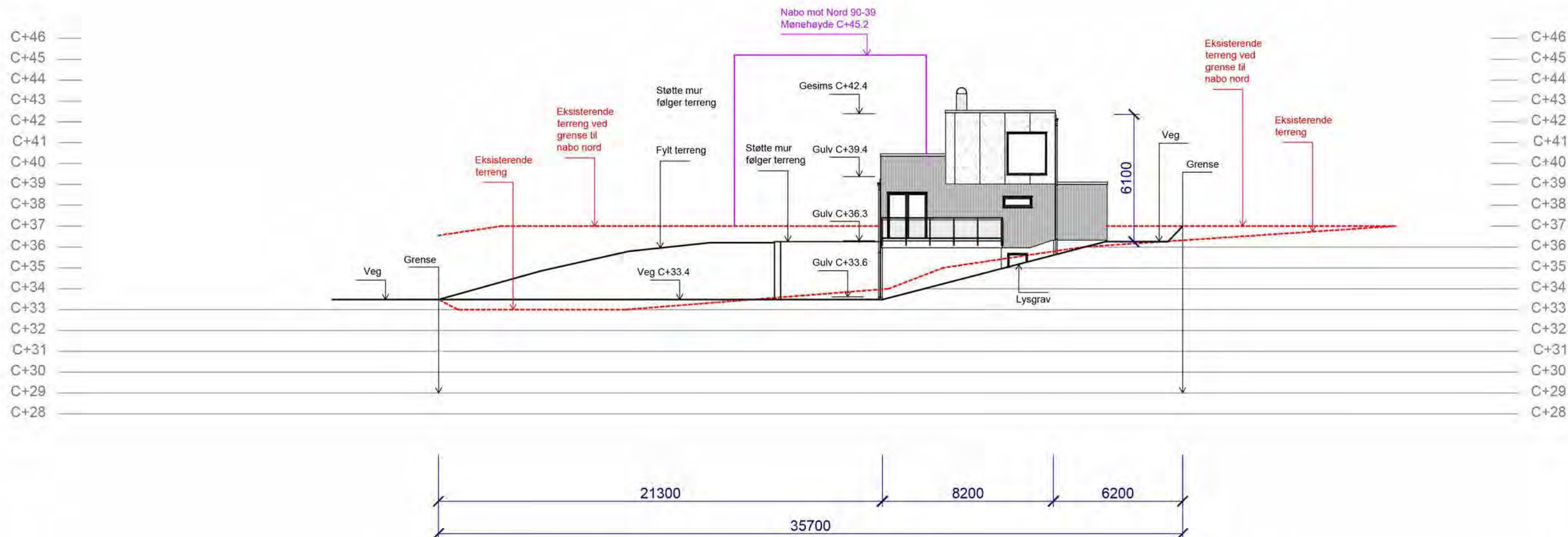


Fasade øst

Langevåg 4

TITTEL: Fasader

TILTAKSHAVER: INNO-HUS AS	Dato: 12.12.2017
BYGGEPLASS: Langevåg 4	Mål: 1:100
HENVISNINGER: Byggemelding tegninger	Tegner: L.J.
OPPDRAG:	Sak.nr:
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO-HUS AS	Prosjekt: "Langevåg 4"
Postvegen 17	G.nr: 90
N-6018 Ålesund	B.nr: 133

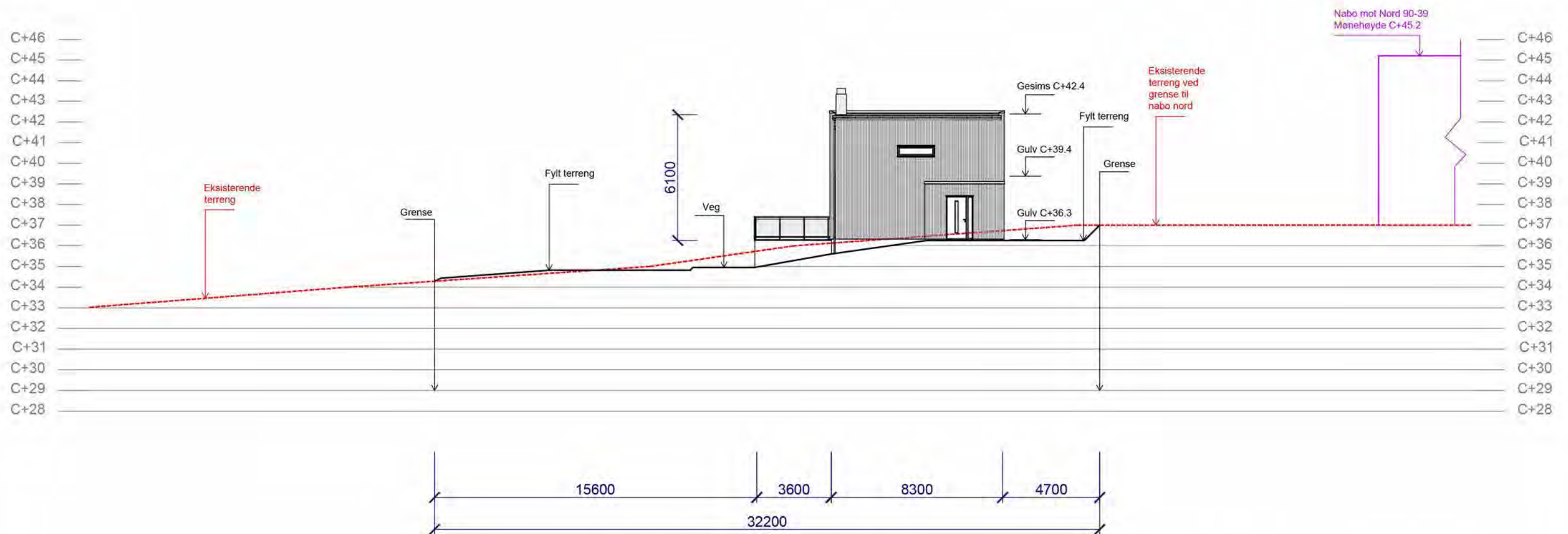


TERRENGPROFIL SETT FRA SØR

Langevåg 4

TITTEL: Terrengprofil

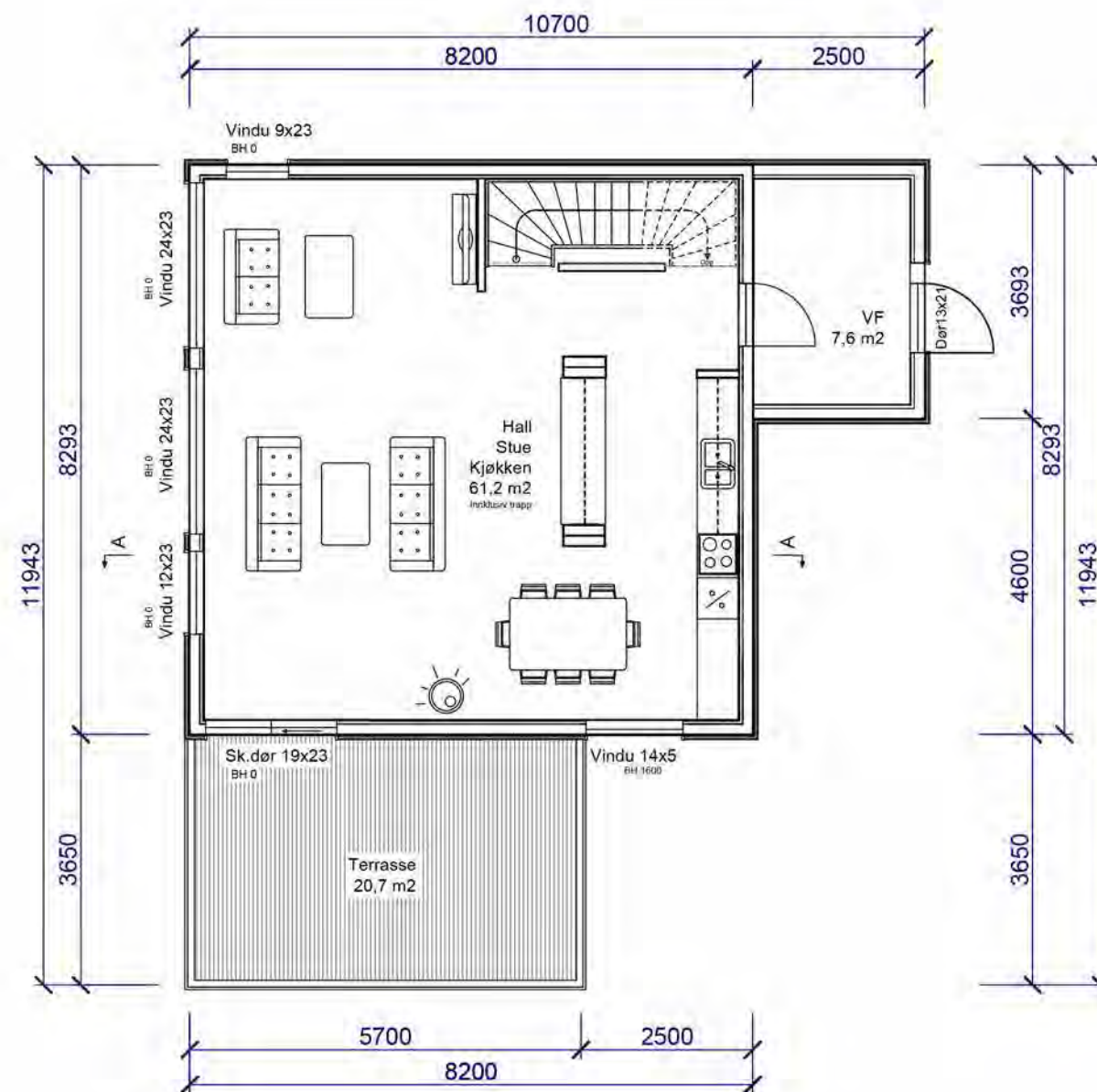
TILTAKSHAVER: INNO-HUS AS	Dato: 16.03.2018
BYGGEPLASS: Langevåg 4	Mål: 1:200
HENVISNINGER: Byggemelding tegninger	Tegner: LJ
OPPDRAG:	Sak.nr:
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO-HUS AS	Prosjekt: "Langevåg 4"
Postvegen 17	G.nr: 90
N-6018 Ålesund	B.nr: 133



Langevåg 4

TITTEL: Terrengprofil

TILTAKSHAVER: INNO-HUS AS	Dato: 16.03.2018
BYGGEPLASS: Langevåg 4	Mål: 1:200
HENVISNINGER: Byggemelding tegninger	Tegner: LJ
OPPDRAG:	Sak.nr:
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO-HUS AS	Prosjekt: "Langevåg 4"
Postvegen 17	G.nr: 90
N-6018 Ålesund	B.nr: 133



Langevåg 4

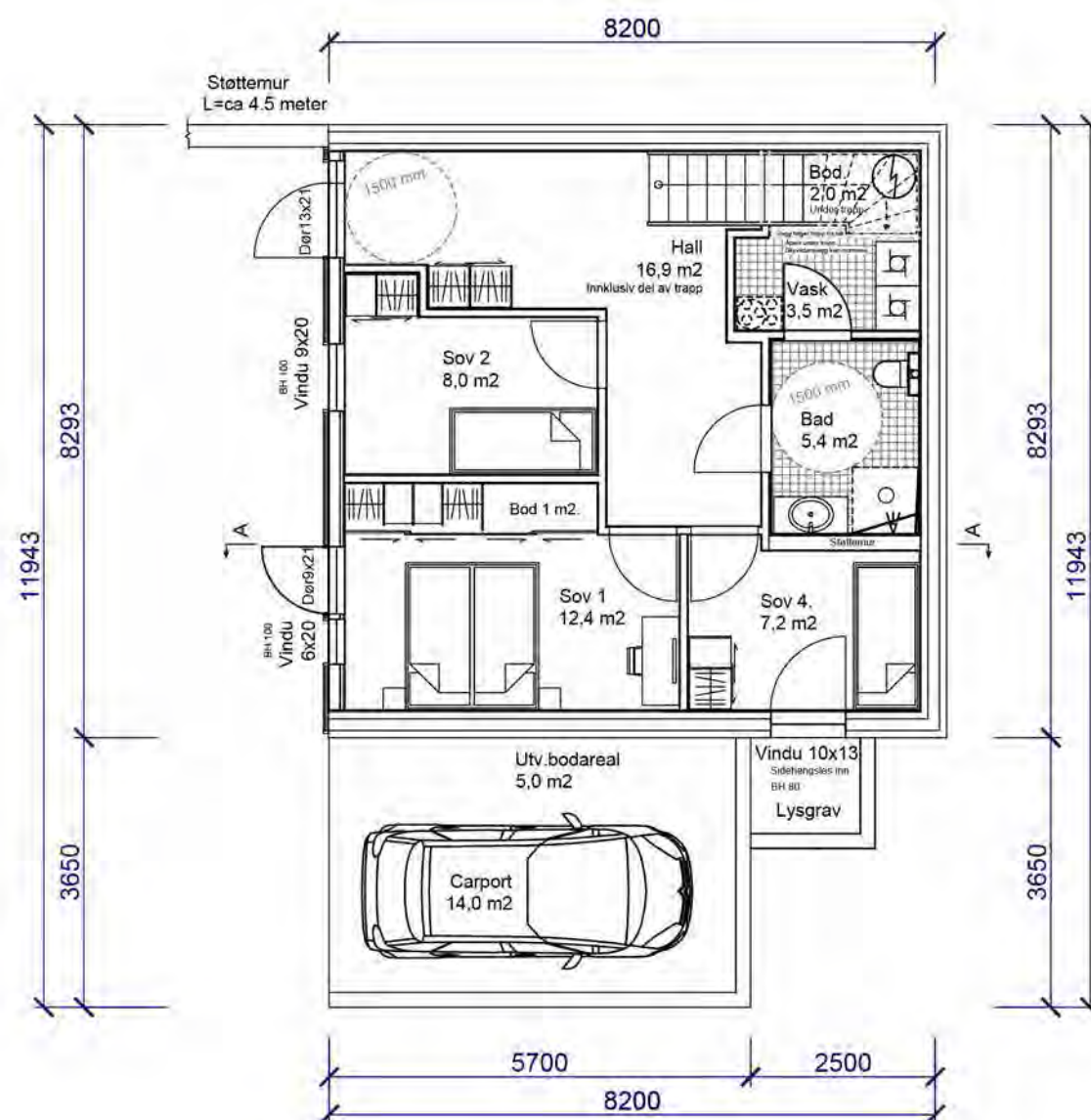
BRA Kjeller egt. 59.3 m2
 BRA 1. egt. 69.3 m2
 BRA 2. egt. 29.3 m2
 BRA Carport. 14.0 m2
 BRA Utv.bod 5.0 m2
 BRA Samlet 176.9 m2

BYA Hus 101.0 m2
 BYA Bil 2 18.0 m2
 BYA Samlet 119.0 m2

Langevåg 4

TITTEL: Plan 1. etasje

TILTAKSHAVER: INNO-HUS AS	Dato: 01.11.2017
BYGGEPLASS: Langevåg 4	Mål: 1:100
HENVISNINGER: Byggemelding tegninger	Tegner: Lars A. Frostad
OPPDRAG:	Sak.nr:
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO-HUS AS	Prosjekt: "Langevåg 4"
Postvegen 17	G.nr: 90
N-6018 Ålesund	B.nr: 133



Langevåg 4

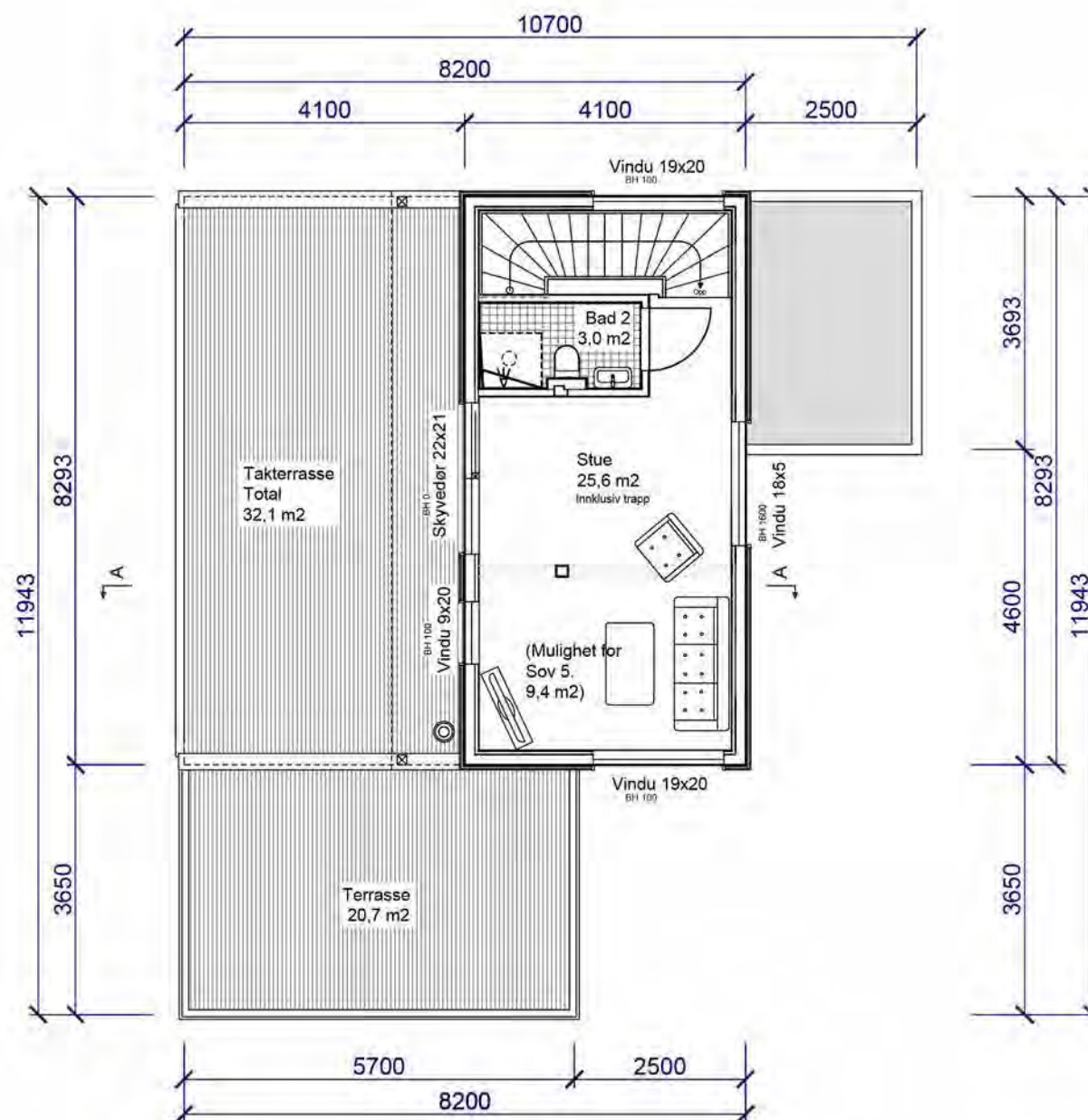
BRA Kjeller egt. 59.3 m²
 BRA 1. egt. 69.3 m²
 BRA 2. egt. 29.3 m²
 BRA Carport. 14.0 m²
 BRA Utv.bod 5.0 m²
 BRA Samlet 176.9 m²

BYA Hus 101.0 m²
 BYA Bil 2 18.0 m²
 BYA Samlet 119.0 m²

Langevåg 4

TITTEL: Plan Kjeller

TILTAKSHAVER: INNO-HUS AS	Dato: 01.11.2017
BYGGEPLASS: Langevåg 4	Mål: 1:100
HENVISNINGER: Byggemelding tegninger	Tegner: Lars A. Frostad
OPPDRAG:	Sak.nr:
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO-HUS AS	Prosjekt: "Langevåg 4"
Postvegen 17	G.nr: 90
N-6018 Ålesund	B.nr: 133



Langevåg 4

BRA Kjeller egt. 59.3 m2
 BRA 1. egt. 69.3 m2
 BRA 2. egt. 29.3 m2
 BRA Carport. 14.0 m2
 BRA Utv.bod 5.0 m2
 BRA Samlet 176.9 m2

BYA Hus 101.0 m2
 BYA Bil 2 18.0 m2
 BYA Samlet 119.0 m2

Langevåg 4

TITTEL: Plan 2. etasje

TILTAKSHAVER: INNO-HUS AS	Dato: 01.11.2017
BYGGEPLASS: Langevåg 4	Mål: 1:100
HENVISNINGER: Byggemelding tegninger	Tegner: Lars A. Frostad
OPPDRAG:	Sak.nr:
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO-HUS AS	Prosjekt: "Langevåg 4"
Postvegen 17	G.nr: 90
N-6018 Ålesund	B.nr: 133

Protest på oppføring av bygning på Gnr./Bnr. 90/133

Vi har mottatt nabovarsel for oppføring av bygning på Gnr./Bnr. 90/133 og protesterer på tiltaket.

Det er her tydelig at det er om å gjøre å løfte huset høyest mulig opp. Tomta ligger i en skråning og det søkes om å plassere huset på et oppfylt terreng, 70 cm over det høyeste punktet på tomten. Fra dagens terreng til oppfylt terreng rundt bygningen blir det da en høydeforskjell på 4 m. Gulvet på hovedetasjen vil ligge over en halvmeter over gulvet i hovedetasjen på 90/39. 90/39 ligger på toppen av området, og det blir da unaturlig at en fra en relativt bratt skråning skal kunne løfte seg over en bygning som ligger på toppen. Det er vanlig å skyte seg inn i terrenget når det er store nivåforskjeller der en skal plassere en bygning. Dette har blitt gjort på alle tomtene i området med skrånende terreng. Tomta skråner helt fra «toppen» og ned til «bunnen» av tomta. Den eneste naturlige flata er i bunnen av tomta. Det naturlige er å plassere bygningen på dette nivået, og det mener vi må være utgangspunktet for kommunen når endelig høydeplassering skal settes. En hevning av terrenget kan ikke godtas.

På situasjonskartet er området som er «grønnet» ut som utnyttbart område, betydelig mindre enn tomtestørrelsen. Dette ble også påpekt under fradelingen. Det utnyttbare arealet er omtrent halvparten av de utnyttbare arealene til resten av tomtene i området. Bygningen er plassert med minimumsavstand til 90/39 og tett opp mot minimumsavstanden til 90/44. Dette viser hvor tett inntil naboene bygningen kommer.

Fasaden mot vest har en gesimshøyde på over 9 m. Plan- og bygningsloven setter en begrensning på 8 m. Dette bør ikke kommunen godkjenne, selv om en begrunner det med bruk av gjennomsnittlig oppfylt terreng. Hele vestsiden av bygningen har en høyde på over 9 m. Dette viser igjen at utbygger ikke forsøker å tilpasse seg terrenget og omgivelsene, isteden forsøker han å utnytte maksimalt alle begrensninger.

Vi mener at den atypiske tomta for området, oppfyllingen og den høye gesimshøyden gjør at dispensasjonssøknaden som er gitt her ikke oppfyller kravet til å bygge på uregulert område.

I dispensasjonssøknaden brukes argumentet «tiltaket vil ikke få vesentlig innvirkning for naboer og nærområdet generelt, mer enn det som tilsynelatende har vært akseptert tidligere». Vi mener at det er akkurat det den gjør. Tomta skiller seg veldig ut fra resten av området angående utnyttbar størrelse, og den ligger i en skråning. Området her har store tomter og romslig avstand mellom husene. Da den eldste bygningen i området på 90/39 ble revet og bygget opp igjen, ble plasseringen valgt slik at en fikk mest mulig luft mellom husene. Det mente dagens utbygger ikke var bra nok, de mente at bygningen kom for nært og «trykkende» på bygningen på 90/44.

For en inneklemt tomt som dette er, må det settes krav til å tilpasse seg eksisterende boliger. Når kommunen åpner for fortetting av et opparbeidet boligområde langt fra sentrum, må de også legge føringer for dette. Det bør ikke være fritt frem for utbyggeren å kun fokusere på å komme seg høyest mulig opp for å få best mulig utsikt. Kommunen har gang på gang påpekt at utsikt ikke er et argument for eller imot utbygging. Den estetiske utformingen og plassering i terrenget derimot, er viktige hensyn som må vektlegges. Innsyn og nærhet som kan være sjenerende, er hensyn som må prioriteres når et område skal bygges ut. Helheten til området er viktig. Dette har blitt ivarettatt på best mulig måte for området tidligere. Før det ble gitt tillatelse til fortetting, var dette et ferdig utbygd område. Tomtene har vært store slik at det var mulig å plassere bygningene med god avstand mellom dem. Her presser en inn

en tomt med et byggbart areal som bryter helt med området, uten å avklare eller legge føringer for hvordan en skal ta hensyn til eksisterende bebyggelse. Da vil ulempene for hele området, og ikke bare nabotomtene, bli større enn fordelene til utbygger.

Her er en fortetning der den utnyttbare tomta skiller seg vesentlig ut fra omgivelsene i et etablert boligområde. Det er tenkt store terrenghevninger og utbygger strekker gesimshøyden til over 9 m. Disse momentene mener vi er så tungtveiende at vi mener det må utarbeides en reguleringsplan for området der alle hensyn blir belyst og avklart, før byggesøknaden blir behandlet.

Gnr./Bnr 90/39

Niels Henrik Devold
Heidi Devold/Niels Henrik Devold

Gnr./Bnr 90/48

Marit Devold/Niels Devold

Protest på oppføring av bygning på Gnr./Bnr. 90/133

Viser til tidligere innsendt protest på oppføring av bygning på Gnr./Bnr. 90/133. Vi har en tilleggsopplysning som kommer etter 14-dagers fristen. Men den har betydning for søknaden og må derfor tas hensyn til.

Vi ønsker ikke mer belastning på veien vår, og vil motsette oss at veien til 90/39 og 90/48 skal brukes som tilkomstvei til 90/133.

På situasjonskartet viser det at veien til 90/39 og 90/48 er tenkt å benyttes som adkomstvei for 90/133. Ved henvendelse til eiere av 90/44 og 90/133 om bruken av veien har vi fått høre at så lenge han eier grunnen, så har han full råderett over veien. Han mener han ikke trenger tillatelse for å fritt benytte seg av veien. Vi har nå fått hjelp til undersøke dette nærmere, og det viser seg at dette ikke stemmer. Det foreligger ingen tinglyste retter for 90/44 til å benytte seg av denne veien. Dette ville også hatt betydning for fradelingsaken. Ved utskilling av matrikkel nr. for 90/133 skulle slike rettigheter være avklart og tinglyst. Fra klagesaken om fradeling av eiendom av 90/44 står det:

«Dersom vilkåra nedanfor kan oppfyllest blir søknaden om deling av eigedom gnr 90 bnr 44 godkjent. Jf karts-kisse merka Sula kommune, PBO eininga av 29.09.2016.»

«Løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå offentleg veg, Vassetvegen, blir gitt. Ev erklæringar om løyve til framføring/bruk av veg og leidningar for vatn og kloakk over andre eigedomar skal tinglysast så snart tomte er registrert hos tinglysninga. Jf. plan og bygningslova § 27 1-4»

Vi kan ikke se at det er avklart tilkomstvei til tomte før den ble fradelt og fikk eget matrikkel nr.

Fra behandlingen hos Fylkesmannen står det «Samtidig skal tomte nytte ein tilkomstveg som allereie ligg føre». Så lenge vi ikke har blitt forespurt om tillatelse til å benytte veien vår, er ikke dette punktet oppfylt.

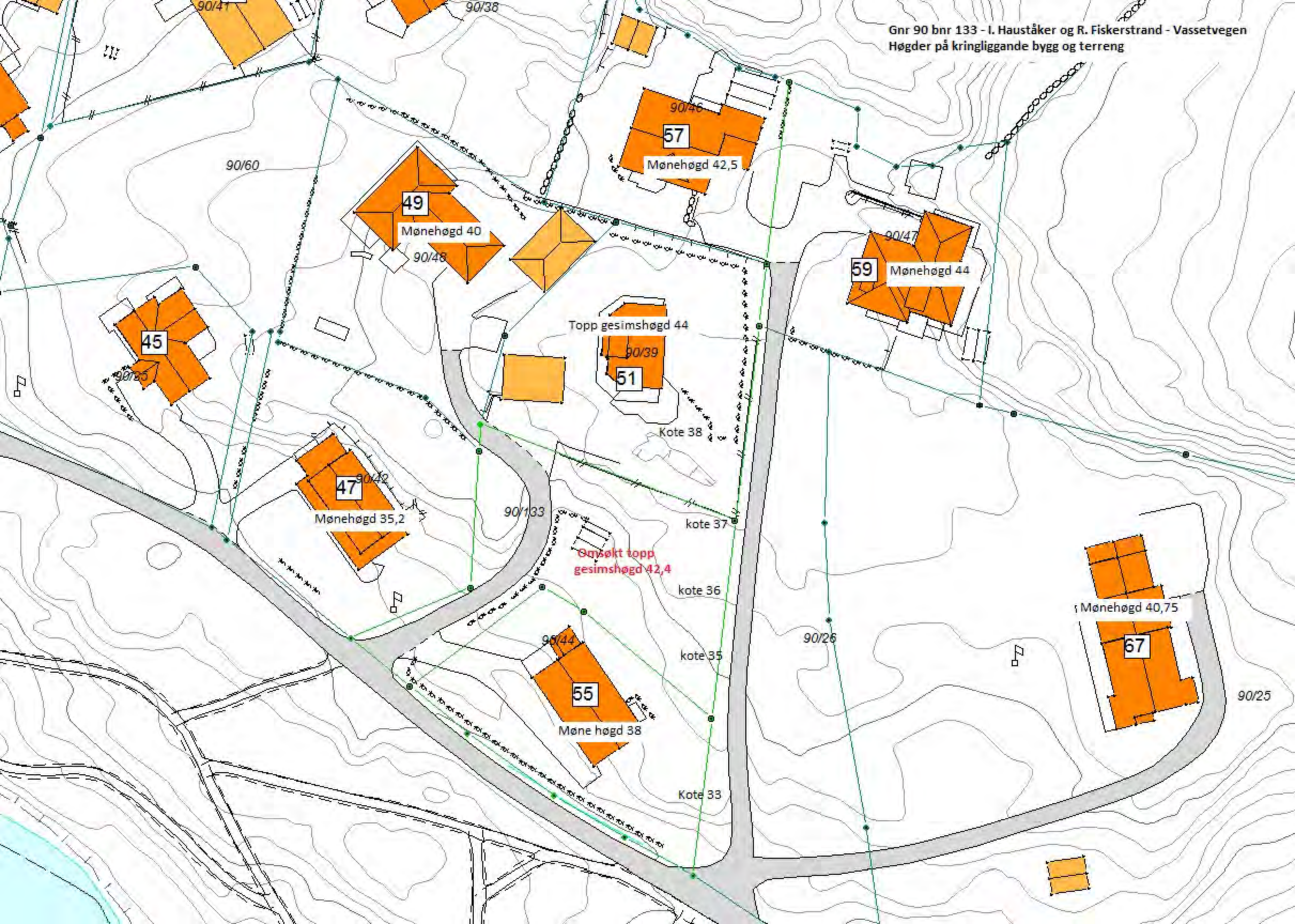
Tilkomstvei til tomte skulle vært avklart før fradelingen. Den må avklares før videre saksbehandling blir gjort.

Gnr./Bnr 90/39

Heidi Devold/Niels Henrik Devold

Gnr./Bnr 90/48

Marit Devold/Niels Devold



Fra: Niels Henrik Devold <nielshenrikdevold@gmail.com>
Sendt: fredag 18. mai 2018 10:14
Til: Terje Havnegjerde; fmmrpostmottak@fylkesmannen.no
Emne: Enebolig GBNR. 90/133 i Sula Kommune, ref. sak 2016/6661/ELSU/423.1
Vedlegg: IMG_0471.JPG; IMG_0473.JPG; IMG_0474.JPG; IMG_0475.JPG; IMG_0513.JPG

Vi viser til søknadsdokumenter for oppføring av enebolig på GBNR. 90/133. Der har vi påpekt at eier av 90/44 ikke har bruksrett til å benytte seg av veien til 90/39 og 90/48, og at vi ikke ønsker flere brukere av denne. Dette er ikke tatt hensyn til av utbygger, da adkomstvei til tomte fremdeles er tegnet inn med benyttelse av veien til 90/39 og 90/48.

I søknadspapirene blir det påstått at bruksrett til adkomstveien til 90/39 og 90/48 eksisterer uten noen nærmere begrunnelse eller skriftlig dokumentasjon. Da eiendommen 90/44 ble utskilt, ble det lagt vekt på at det skulle opparbeides vei på øst. Det ble tinglyst gjensidige veiretter for eiendommene mot øst. Siden det står på skjøtet til 90/39 at den skal ha veirett «slik den ligger i dag», kunne en ikke forlange å flytte veien. Det ble aldri vist noe interesse eller spurt om å få bruksrett til den opparbeidete veien til 90/39, derfor foreligger det ikke noe skriftlig avtale slik som det gjør med tomtene på øst. Da 90/44 ble bebygd, tok eieren det for gitt at han fritt kunne dele innkjørsel til den opparbeidete veien til 90/39. Veien til 90/39 lå i et beiteområde for kyr lenge før det ble utskilt tomter i området, og her har aldri blitt spurt om, eller gitt noen form for tillatelse til andre enn 90/48 til å benytte seg av veien. Alt vedlikehold og utbedringer har blitt kostet av 90/39 og 90/48.

Det vil være en betydelig ulempe for oss å dele veien med 90/44 (90/133). Belastningen på veien blir større. Veien har en sving rundt et berg med dårlig oversikt. Her har eier av 90/44 nå laget en oppstillingsplass på toppen av berget som kun kan betjenes fra vår vei. Å stille gjenstander her vil gjøre svingen enda mer uoversiktlig. I dag står 90/44 sin egen gravemaskin plassert her. Eier av 90/44 har hele tiden hevdet at han har full råderett over veien, og at han til og med kan flytte den. Han har aldri spurt om å kunne benytte den eller tilbydd å kjøpe seg inn. Det er brukt flere hundre tusen kroner på utbedringer av veien siste årene. Eier av 90/44 mener han fritt kan benytte seg av veien uten noen form for kompensasjon. Det å skulle dele vedlikehold og eventuelt brøyting med personer med denne holdningen vil da bety konflikter for den minste ting. Dette er vi ikke interessert i.

Nå har eier av 90/44 i snart et år gravet og kjørt vekk all løsmasse på 90/133 og endret tomten til en «berg-tomt». Det ble gitt tillatelse til å grave og legge ledninger i grunnen fra kommunen. Gravesøknaden ble ikke saksbehandlet av kommunen, med begrunnelsen at dette ikke var en vesentlig endring av terrenget. Det ble påpekt at vesentlig terrengendring er søknadspliktig. En kan spørre seg om resultatet av arbeidet er i henhold til tillatelsen. Kommunen kan heller ikke være ukjent med omfanget av arbeidet. Status nå er at terrenget på hele tomten er svært endret. Kotehøydene som det refereres til i søknaden får vi ikke til å stemme, og i dag har en ingen mulighet til å sjekke kart mot terreng. Kommunen må måle opp igjen terrenget, og dette terrenget må være utgangspunktet når det skal tilpasses en bygning på tomten.

Eier av 90/44 har hele tiden benyttet vår adkomstvei under arbeidet, og han har opparbeidet en oppstillingsplass til gravemaskinen sin rett sør for innkjørselen til 90/39. Veien er ikke dimensjonert for at store anleggsmaskiner skal benytte den. Vi vil ha en stopp for at adkomstveien vår benyttes videre, og

at oppstillingsplassen tilbakestilles/fjernes. Oppstillingsplassen kan kun betjenes fra vår adkomstvei.

Videre kan vi ikke se at fradelingen er formelt i orden. Det er ikke noe som er tinglyst angående veirett til 90/133.

Før videre saksbehandling må kommunen formelt ordne opp i fradelingssøknaden (Fylkesmannen: ref. 2016/6661/ELSU/423.1, saksbehandler Elfrid Sundquist), nytt terreng må måles opp og være utgangspunkt for tilpasning av bygningen på tomten, og det må benyttes en annen adkomstvei enn til 90/39 og 90/48.

For GBNR. 90/39 og 90/48

Vedlegg: Bilder av tomten slik den er i dag











Sula kommune
Postboks 280
6039 Langevåg

Att.: Rådmannen, medlemmer av Det faste utvalget for plansaker

Kommunens ref: 18/8953

DRØBAK, 18.06.2018

Tillegg til nabomerknad vedr. veirett – søknad om enebolig Gnr 90 bnr 133, Sak 18/8953

Undertegnede bistår Niels Henrik og Heidi Devold (eiere av gnr. 90 bnr. 39), samt Niels og Marit Devold (eiere av gnr. 90 bnr. 48). Det vises til mine klienters nabomerknad til søknad om oppføring av enebolig i ovennevnte sak.

Situasjonen i saken er at tiltakshaver i sin byggesøknad har lagt til grunn at det er adkomstveien som fører opp til bnr. 39 og bnr. 48 som skal benyttes som adkomstvei til byggetomta og til huset som er planlagt oppført på bnr. 133.

Bnr. 133 har imidlertid ikke noen rett til å benytte denne veien, og det foreligger ingen aksept fra bnr. 39 eller bnr. 48 om å tillate en økt bruk av denne atkomstveien.

Adkomstveien frem til bnr. 39 og bnr. 48 ble opprinnelig etablert av eier av bnr. 39, i forbindelse med at huset på bnr. 39 ble oppført. Selve veien (veilegemet) er således eiet av bnr. 39. Veien har blitt benyttet som adkomst frem til bnr. 39 lenge før husene på naboeiendommene ble bygget, se vedlagte historiske flyfoto fra 1947 og 1968.

Det er klar rett at selv om en privat vei frem anlegges over en annen persons grunneiendom, så gir det ikke det eieren av den eiendommen som veien går over noen rett til å benytte denne, uten tillatelse fra den som har veiretten. Det vises til utdrag fra Otto Arnulf og Erik Gauers bok "Vegloven med kommentarer" (3. utg. 1998) s. 249 hvor det fremgår at:

"Eieren av den grunn som vegen bygges over, kan ikke uten videre gå ut fra at han selv kan ta vegen i bruk, eller tildele vegrett til nye brukere"

Selv om veien ble anlagt over bnr. 44, så gir ikke det bnr. 44 noen rett til å benytte veien, eller gi vegrett til den nye eiendommen som er skilt ut (bnr. 133).

Det foreligger ingen avtale eller tinglyst rett om at bnr. 44 skal ha rett til å benytte veien, eller ha rett til å tildele veirett i veien til fremtidige fradelte parseller.

Det skal understrekes at det i skjøte for bnr. 44, som er tinglyst på denne eiendommen, så er adkomstveien opp til bnr. 39 også nevnt. Veien er i skjøtet omtalt som "*eksisterende adkomstvei for gnr. 90, bnr. 39*". Det fremgår imidlertid ikke at bnr. 44 har eller skal ha noen rett til å bruke veien. Avsnittet i skjøtet om at "*I følge Ålesund bygningsråd's vedtak i sak 832/71 skal gnr. 90, bnr. 44, gnr. 90, bnr. 46 og gnr. 90, bnr. 47 ha gjensidig rett til å føre frem vann og kloakkledninger samt veg over hverandres eiendom*" gjelder veier frem til helt andre eiendommer.

Bnr. 44 har avkjørsel helt nederst i veien, men har aldri benyttet den øvrige delen av veien, som det i byggesøknaden er forutsatt at skal benyttes.

Før bygningsmyndigheten kan gi tillatelse til bygging skal byggetomta være sikret lovlig adkomst. Dette fremgår eksplisitt av plan- og bygningsloven § 27-4, som lyder:

"Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret veiforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova § 40 til 43."

Lovlig atkomst kan i henhold til dette sikres på to alternative måter. Enten må eiendommen ha direkte atkomstmulighet til vei som anses som "åpen for alminnelig ferdsel" – eller så må rett til atkomst være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte. I tillegg fastsetter bestemmelsen at veiforbindelsen skal ha en slik standard at kommunen anser den som tilfredsstillende, og avkjørselen fra offentlig vei må være godkjent av vegmyndigheten.

Ingen av disse alternativer foreligger i den herværende saken. Bnr. 133 har ingen tillatelse til å benytte den eksisterende veien som tilhører bnr. 39 (som motsetter seg utvidet bruk). Bnr. 133 har heller ingen annen direkte atkomstmulighet til offentlig vei. Det foreligger ingen "alternative" veitraséer over bnr. 44 som er godkjent av vegmyndighetene.

Vi forstår det slik at oppmålingsavdelingen ved Sula kommune har avgitt en uttalelse i saken om at en eksisterende veirett kan gis til en utskilt parsell ved fradeling. Vi antar det da er henvist til dommen i Rt-2015-120, samt tilsvarende rettspraksis. Situasjonen i den saken var imidlertid at eiendommen som parsellen ble utskilt fra hadde en veirett til den aktuelle veien. I vår sak er det som nevnt ikke slik at bnr. 44 har rett til å benytte veien som går opp til bnr. 39.

Jeg vil avslutningsvis bemerke at spørsmålet om fraskilte parseller skal gis veirett i en eksisterende privat vei, i forbindelse med en byggesak, har vært oppe til avgjørelse i en rekke saker for fylkesmennene og sivilombudsmannen. Det er fast praksis for at bygningsmyndigheten ikke skal akseptere at det foreligger en sikret adkomstrett, når den som har veirett til veien motsetter seg dette. Praksis er da at det må foreligge tillatelse fra den som har veiretten, og hvis dette ikke foreligger henvises det til eventuell rettslig behandling av saken. Det vises bl.a. til Somb-1987-73, samt Somb-2012-3370 (som igjen bygger på Somb-1987-73), se vedlegg.

FRAM

ADVOKATER

Basert på det ovennevnte kan ikke bygningsmyndighetene i Sula kommune gi tillatelse til det omsøkte tiltaket, slik saken nå ligger an.

Vi ber om at det ovennevnte blir lagt til i saken, før bygningsmyndighetene fatter noe vedtak.

Med vennlig hilsen
Fram Advokatfirma AS



Martin H. Weydahl

Fast advokat

Tlf 98819844

mw@framadvokat.no



Varslinger



Ny annonse



Meldinger



Min FINN

Historiske ▼

Vis kartsymboler: Auto ▼

(Ingen)

Giske-Sula-Alesund-2016

More-2013

Giske-Sula-Alesund-2012

Sula-2008

More-kyst-2006

Sunnmore-2006

Sunnmore-ytre-1968

Alesund-1947

Skriv ut



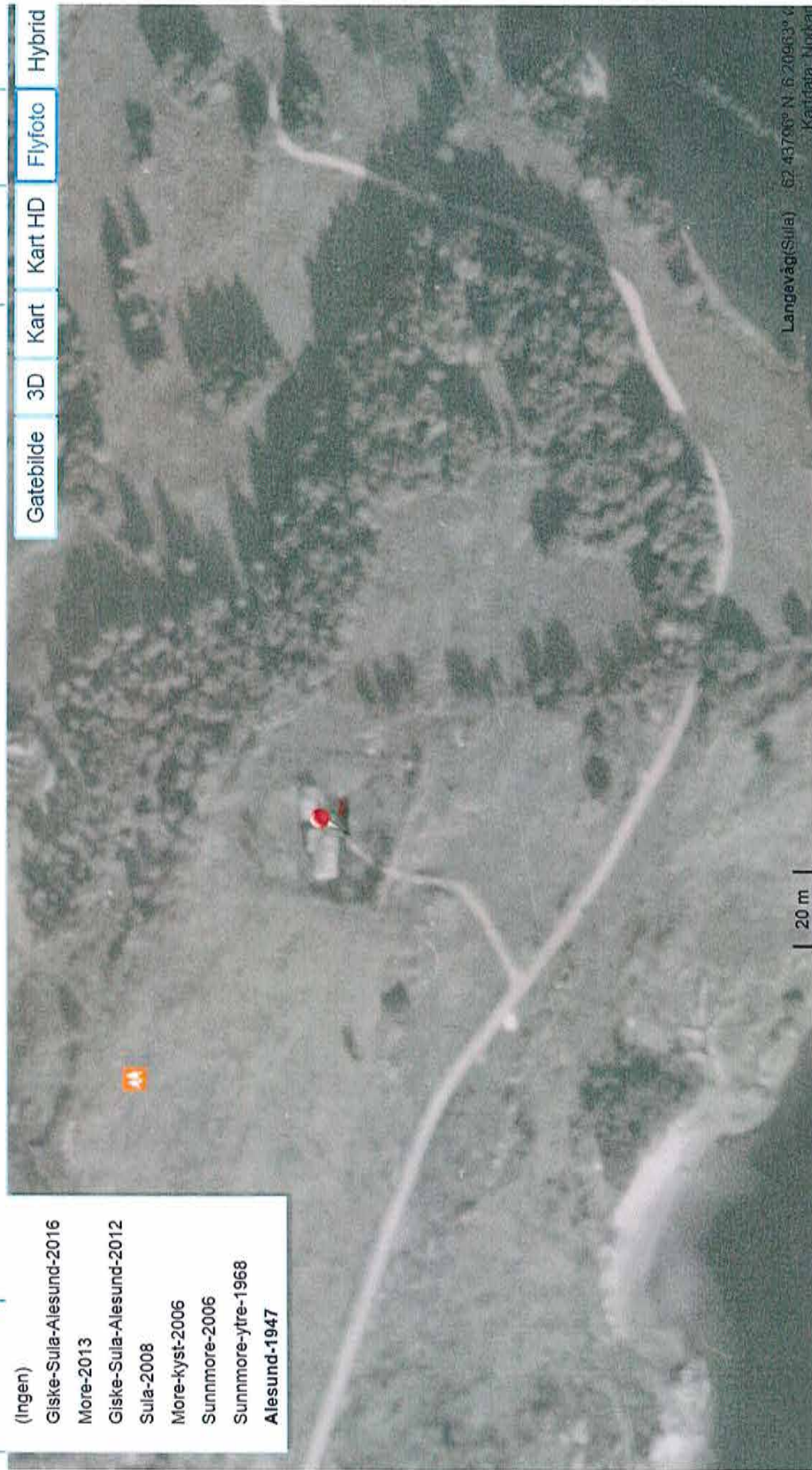
Link



Hjelp



Gatebilde 3D Kart Kart HD Flyfoto Hybrid



Langevåg(Sula) 62 43796° N 6 20963° E
Kartdata: Norkar



Varslinger



Ny annonse



Meldinger



Min FINN

Historiske ▼

Vis kartsymboler: Auto ▼

(Ingen)

Giske-Sula-Alesund-2016

More-2013

Giske-Sula-Alesund-2012

Sula-2008

More-kyst-2006

Sunnmore-2006

Sunnmore-ytre-1968

Alesund-1947

Skriv ut



Link



Hjelp

Gatebilde 3D Kart Kart HD Flyfoto Hybrid



Langevåg(Sula) 62.43795° N 6.20981° Ø

Kartdata: Norkart

Otto Arnulf • Erik Gauer

VEGLOVEN MED KOMMENTARER

© Universitetsforlaget AS 1998

ISBN 82-00-12720-6

1. utgave 1984

2. utgave 1989

3. utgave 1998

Det må ikke kopieres fra denne boken i strid med
andsverkloven eller i strid med avtaler
inngått med Kopinor, interesseorgan for
rettighetshavere til andsverk.

Henvendelser om denne boken kan rettes til
Universitetsforlaget
Postboks 2959 Tøyen
0608 Oslo

Omslag: Astrid E. Jørgensen
Sats og trykk: Gjøvik Trykkeri A.s
Innbinding: Gjøvik Bokbinders A.s

er bestemt kan eier av privat veg forby ferdsl med hestekjøretøy, motorvogn (derunder sykkel med hjelpemotor) og parkering av motorvogn på eller langs vegen».

En spesiell situasjon oppstår hvis vegen tidligere har vært offentlig, og vegmyndigheten har lagt den ut til bruk som privat veg etter vegloven § 8, annet ledd. Da vil eiendomsretten til vegen som hovedregel fremdeles ligge hos den tidligere vegmyndighet. Slike veger vil gjerne fortsatt være åpne for allmenn ferdsel.

Meget alminnelig er det at kommunen yter et pengebidrag til brøyting og annet vedlikehold av enkelte private veger, eller bevilger et beløp til fordeling på kommunens private boligvegnett i sin alminnelighet. Dette er gjerne et rimeligere alternativ for kommunen enn å ta ansvaret fullt ut for lokalvegnettet og oppta vegene som kommunale veger. Slikt bidrag kan selvsagt følges opp med vilkår, f.eks. om at vegen skal holdes åpen for allmenn ferdsel som del av det åpne gatenettet, eller om at vegen skal bringes opp til standard for å betjene offentlige fellesfunksjoner som post, renovasjon osv. Det må forutsettes at vilkårene er tydelig kommet til uttrykk, – det offentliges stilltiende forutsetning, eller tjenestemenns tanker, er klart nok ikke tilstrekkelig, skjønt dette ser man stadig påberopt i praksis. Slike årvisse bidrag fra kommunen er heller ikke tilstrekkelig til at vegen går over til å bli kommunal veg, jfr. § 1 og § 5.

Grunneier, vegeier og vegbruker

3. De økonomiske og rettslige interessene i en privat veg kan man som et teoretisk utgangspunkt dele opp i tre grupper: 1) Eieren av grunnen som vegen ligger på, 2) eieren av selve vegbygget og 3) vegens brukere. Disse tre interessene er sjelden skarpt adskilte, men vil flyte over i hverandre. Det er ganske vanlig at vegens brukere gjennom et veilag forvalter alle tre funksjonene. Vegloven Kap. VII om private veger bør leses i lys av denne inndelingen. Man vil ikke finne noe slikt skille uttrykt i lovteksten, men loven inneholder likefullt klare elementer som viser inndelingen.

Grunneierens tillatelse er nødvendig før vegbygget kan anlegges, og alt etter hva slags veg det er snakk om, kan det være nødvendig med tillatelse fra uttallige grunneiere. Vegens brukere må ha ordnet sin bruksrett i forhold til vegbyggets eier, og de må i tillegg også ofte ordne seg med tillatelse eller bruksrett/vegrett fra grunneieren eller grunneierne.

Eieren av grunn som vegen bygges over, kan ikke uten videre gå ut fra at han selv kan ta vegen i bruk, eller tildele vegrett til nye brukere.

Eierskapet til veggrunnen er i praksis ordnet på svært forskjellig vis.

Sikret atkomst til vei ved hevd

25.11.2013 (2012/3370)

Saken gjelder spørsmål om det er sikret atkomstrett fra eiendommen X over eiendommen Y til offentlig vei.

Fylkesmannen i Østfold konkluderte med at atkomstretten var sikret ved hevd. Jeg er kommet til at det grunnlaget fylkesmannen har basert sin avgjørelse på, ikke fremstår som tilstrekkelig. Fylkesmannen bes derfor om å behandle saken på nytt.

Oppfølging

Sakens bakgrunn

Hvaler kommune ga tillatelse til oppføring av enebolig. Advokat Helge Skaaraas klaget på vegne av A på kommunens vedtak. A hevdet at det ikke forelå sikret atkomstrett fra tiltakshavers eiendom over hennes eiendom, Y, til offentlig vei. Også eier av Z klaget på kommunens vedtak og hevdet det samme vedrørende sin eiendom.

Fylkesmannen i Østfold stadfestet 7. desember 2012 kommunens vedtak. I vedtaket la fylkesmannen til grunn at et rettsforlik fra 1990 ga Æ atkomstrett over Y, og at tiltakshavers eiendom – X – hadde avledet atkomstrett ved utskillelsen fra Æ. Til støtte for dette viste fylkesmannen blant annet til Rt. 1915 side 20 og NOU 2005:12 del II side 349. Om veirett over As eiendom – Y – skrev fylkesmannen:

«Kommunen har på bakgrunn av ovenfor nevnte forlik fra 1990, kommet til at Æ har veirett over Y. På denne bakgrunn, og ut i fra at veiretten ikke vil påføre grunneier nevneverdig ulempe, konkluderer kommunen med at tiltakshaver ville fått medhold i domstolen på at veirett forelå.

Fylkesmannen bemerker at utgangspunktet for en prejudisiell vurdering av om veirett foreligger må tas i forliket fra 1990. Videre må bygningsmyndigheten ta stilling til om kravene i pbl. § 27-4 første ledd er oppfylt.

Så vidt vi kan se er ikke de rettigheter som kan utledes av forliket fra 1990 tinglyst som en heftelse på Y.

Spørsmålet er derfor om adkomsten på «annen måte» (enn ved tinglysning) er sikret, jf. pbl. § 27-4 første ledd, som er gjengitt ovenfor. Klager synes ikke å være uenig i at Æ har adkomstrett etter forliket. Advokat Skaaraas anfører imidlertid at rettigheten ikke kan videreføres til en fradelt parsell og at dette forutsetningsvis fremgår av forlikets ordlyd. Fylkesmannen har en annen oppfatning enn advokat Skaaraas i dette spørsmålet. Vi viser til prinsippet som fremgår av ovenfor nevnte Høyesterettsdom om at så lenge ikke annet står i stiftelsesdokumentet, må en veirett også tilkomme senere utskilte parseller. Fylkesmannen forstår dette slik at et forbehold om at retten ikke skal kunne tilkomme også senere fradelte parseller, må uttrykkes eksplisitt i dokumentet. Noe slik er ikke uttrykt i nevnte forlik. Fylkesmannen finner derfor at X kan utlede adkomstrett over Y fra Æ. Videre mener vi på samme måte som for Z, at formålet er bruk til adkomst til bolig, og at veiretten ikke går ut over det som eier av Y må tåle.

—

Fylkesmannen har, som det fremgår, kommet til at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at tiltakshaver er sikret slik adkomstrett over klagernes eiendommer som kreves etter pbl. § 27-4 første ledd. Vi presiserer at vi bare har vurdert spørsmålet om veirett i forhold til kravet i plan- og bygningsloven, og at det kun er domstolene som rettskraftig kan avgjøre en tvist om veirett for den aktuelle tomten.»

Advokat Skaaraas klaget på vegne av A på fylkesmannens vedtak. A viste blant annet til at fylkesmannen hadde basert sin avgjørelse på et galt faktum. Videre pekte hun på at fylkesmannen hadde funnet at Æ (som X er fradelt fra) hadde atkomstrett over As eiendom på bakgrunn av rettsforliket fra 1990. A anførte imidlertid at hennes eiendom ikke var en del av rettssaken og dermed rettsforliket i 1990.

Undersøkelsene herfra

Ombudsmannen ønsket svar på om fylkesmannen hadde tatt utgangspunkt i at rettsforliket etablerte eller stadfestet et rettsgrunnlag som ga Æ atkomstrett over Y. Dersom fylkesmannen hadde lagt til grunn et annet rettsgrunnlag for at Æ hadde atkomstrett over Y, ba ombudsmannen om en redegjørelse for dette.

Det fremgikk av svarbrevet at fylkesmannen hadde gjennomgått sakens dokumenter på ny og hadde funnet at hun hadde lagt til grunn feil faktum ved vurderingen av om Æ hadde atkomstrett over As eiendom. Etter den nye gjennomgangen mente fylkesmannen at forliket fra 1990 ikke syntes å stifte eller etablere atkomstrett for Æ over As eiendom, da A ikke var part i rettsforliket.

Fylkesmannen fant imidlertid at det forelå et annet rettsgrunnlag for atkomstretten. Fylkesmannen viste til at ingen av eiendommene i området hadde tinglyst rett til atkomst over Y, men at veien over Y likevel i lang tid rent faktisk hadde vært brukt som atkomst for eiendommene i området. På denne bakgrunn fant fylkesmannen at Æ hadde etablert atkomstrett over Y – As eiendom – ved hevd. Til støtte for dette viste fylkesmannen til As klage til ombudsmannen, hvor det fremgikk at A aksepterte at Æ hadde ervervet atkomstrett over hennes eiendom ved hevd. Videre la fylkesmannen til grunn at også den fradelte parsellen til tiltakshaver, X, kan utlede atkomstrett på dette grunnlaget. Fylkesmannen konkluderte med at tiltakshaver dermed var sikret tilfredsstillende veiforbindelse ved hevd, og at fylkesmannens vedtak var gyldig da det ikke hadde hatt betydning for vedtakets innhold at feil faktum var lagt til grunn.

Klager skrev i sine merknader til fylkesmannens brev at kravet til sikring av atkomst gjelder ubetinget, og er det tvil om dette, må kravet dokumenteres, jf. Ot. prp. nr. 45 (2007–2008) s. 186 – 187 hvor det vises til tidligere lov § 66. A understreket at siden den nye loven ikke tilsiktet å gjøre endringer i regelverket på dette punktet, gjelder kravet til dokumentasjon fortsatt. Videre fremholdt hun at dokumentasjon vanligvis gjøres ved å fremlegge tinglyste erklæringer, og dersom dette ikke er mulig må tiltakshaver henvises til domstolene for å få dom for sin rett, jf. Pedersen m.fl. Plan- og bygningsrett II s. 462, Bygningslovskomiteens innstilling 1960 s. 149 og Ombudsmannens årsmelding 1987 s. 168. Klager viste til at i foreliggende sak er det ikke tinglyst atkomstrett, og det foreligger heller ikke dom som dokumenterer atkomstretten. Det ble fremholdt at når det er tale om et mulig hevdserverv, må utgangspunktet være at partene henvises til domstolene.

Jeg ser slik på saken

Spørsmålet er om kravet til «sikret vegforbindelse» i plan- og bygningsloven § 27-4 første ledd første punktum er oppfylt for X. Er ikke kravet oppfylt, kan plan- og bygningsmyndighetene avslå søknaden.

Plan- og bygningsloven § 27-4 første ledd lyder slik:

«Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.»

Formålet bak bestemmelsen om at en byggetomt skal være sikret atkomst, er hensynet til at alle tomter skal ha lovlig atkomst slik at de kan benyttes som forutsatt, samt samfunns- og beredskapsmessige hensyn, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) s. 186.

Plan- og bygningsloven § 27-4 første ledd er et unntak fra hovedregelen i plan- og bygningsloven § 21-6 første punktum om at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandlingen av byggesøknader. Begrunnelsen for hovedregelen er blant annet hensynene til en effektiv og rask byggesaksbehandling og en mest mulig lik og forutberegnelig saksprosess, jf. Ot. prp. nr. 45 (2007–2008) s. 99 – 100.

Paragraf 27-4 angir de krav som stilles til atkomst i forbindelse med fradeling til bebyggelse og oppføring av bygning. Det første alternativet i § 27-4 kommer til anvendelse dersom tomten ligger i umiddelbar nærhet til slik vei. Det andre alternativet regulerer de situasjonene der det ligger en eller flere eiendommer mellom tomten og frem til veien. Det kreves da at tomten «ved tinglyst dokument eller på annen måte» er sikret veiforbindelse og at kommunen godtar veiforbindelsen som «tilfredsstillende». Bestemmelsen i § 27-4 er en videreføring av plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 § 66, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 338. Kildene til den tidligere lov § 66 er derfor fortsatt relevante.

Det følger av ordlyden at pbl. § 27-4 ikke oppstiller noe absolutt dokumentasjonskrav. Man kan for eksempel ikke ubetinget forlange at eventuelle hjemmelsdokumenter er tinglyst, jf. at bestemmelsen nevner dette som et alternativ. På den andre siden kan de privatrettslige forholdene i saken etter omstendighetene ligge slik an at bygningsmyndighetene bør overlate vurderingen til domstolene. I Pedersen m.fl. Plan- og bygningsrett (2. utg. 2011) del 2 s. 463 er det vist til at det i Bygningslovskomiteen 1960 s. 149 er forutsatt at hjemmelsdokumentet som regel bør tinglyses. Pedersen m.fl. legger til grunn at bestemmelsen må tolkes slik at bygningsmyndighetene kan kreve tinglyst rett, med mindre retten er sikret på annen måte som gir samme sikkerhet mot at den faller bort.

I saker der det ikke foreligger noen tinglyst atkomstrett, vil tiltakshavers atkomstrett kunne bli bestridt av den som eier veigrunnen eller andre med bruksrett til veien. I slike tilfeller må bygningsmyndighetene foreta en prejudisiell vurdering av om det foreligger en atkomstrett eller ikke for tiltakshaver. En slik prejudisiell vurdering vil imidlertid ikke være bindende avgjørende for den underliggende privatrettslige tvisten av om det foreligger en atkomstrett eller ikke.

I foreliggende sak foreligger det ingen tinglyst atkomstrett. Tiltakshavers atkomstrett er bestridt av A som eier veigrunnen. Det fremgår av sakens dokumenter at det i lang tid har vært tvist om atkomstretten frem til offentlig vei for eiendommer i dette området, og at de privatrettslige spørsmålene saken reiser fremstår som uoversiktlige og kompliserte. Fylkesmannen har likevel foretatt en prejudisiell vurdering av tiltakshavers påståtte atkomstrett og har konstatert at atkomstretten foreligger på bakgrunn av hevd.

I Sivilombudsmannens årsmelding 1987 s. 168 (Somb-1987-73) fremgår det følgende om plan- og bygningsloven 1985 § 66 – som § 27-4 er en videreføring av:

«I motivene til bygningslovens § 66 heter det således om hevdstilfellene:

’ – Påstås eiendoms- eller bruksrett til vei å være ervervet ved hevd, bør det kreves at retten er fastslått ved dom eller ved erklæring fra den eller dem som kan tenkes å bestride retten. – ’»

I NOU 2005:12 s. 130 heter det også at «[d]ersom stiftelsesgrunnlaget opplyses å være hevd, kreves retten dokumentert ved dom eller erklæring fra eventuelle rettssubjekter som kan tenkes å bestride den påståtte hevdsbaserte rett.»

I saken Somb-1987-73 var spørsmålet om en fradelt parsell hadde en atkomstrett over andre eiendommer frem til en fylkesvei. Ombudsmannen viste til de nevnte motivene til tidligere lov § 66 og uttalte blant annet følgende:

«Spørsmålet om vegrettens eksistens/innhold måtte bero på en konkret, rettslig vurdering basert på ulovfestede retningslinjer som etter hvert har dannet seg i rettspraksis og teori når det gjelder utvidelse av vegretter ved utparsellering fra hovedeiendom [...] Å ta standpunkt til et slikt utpreget privatrettslig spørsmål innebærer vurderinger som ligger dårlig til rette for bygningsmyndighetene, og dette gjelder særlig når vegretten er omtvistet som i dette tilfellet – ved at eierne av de tjenende eiendommer uttrykkelig har motsatt seg utvidelse av vegretten. Som i hevdstilfellene må bygningsmyndighetene i slike situasjoner ha adgang til å kreve påberopte rettigheter fastslått ved domstolene før man eventuelt gir byggetillatelse.»

På bakgrunn av de ovennevnte kildene fremstår ikke fylkesmannens begrunnelse som tilstrekkelig til å konstatere atkomstrett på grunnlag av hevd i foreliggende sak. Det nevnes også at de privatrettslige spørsmålene saken reiser fremstår som uoversiktlige og kompliserte, noe om taler for at domstolene, og ikke bygningsmyndighetene, bør ta stilling til spørsmålet om atkomstretten. Jeg merker meg også at fylkesmannen i sitt opprinnelige vedtak 7. desember 2012 fremholdt at hun ikke ville vurdere om atkomsten kunne være sikret ved hevd da dette var et spørsmål som eventuelt måtte avgjøres av domstolene.

Jeg må etter dette be fylkesmannen om å vurdere saken på nytt. Jeg ber om å bli underrettet om utfallet av den nye vurderingen.

25.11.2013 (2012/3370)

Forvaltningens oppfølging

Etter ombudsmannens uttalelse omgjorde Fylkesmannen i Østfold sitt eget vedtak og Hvaler kommunes vedtak. Søknaden om rammetillatelse for oppføring av bolig ble avslått.

Ronny Fiskerstrand
Ronny.Fiskerstrand@circlekeurope.comÅlesund, 19. juni 2018
bkh/nw**Gjelder gnr. 90 bnr. 133 i Sula kommune – Vegrett.**

Jeg viser til min tidligere uttalelse 23. mars d.å., samt Deres nye henvendelse hit knyttet til advokat Martin A. Weydahls brev stilet Sula kommune 18. juni 2018.

Til advokat Weydahls brev er å bemerke at det bygger på avgjørende feil i faktum.

Vedlagt advokatens brev er blant annet et flyfoto fra 1947 og som viser bygning på og veg til areal som ved fradeling i 1968 fra gnr. 90 bnr. 4 ble gitt bnr. 39. Hjemmelshaver til bnr. 4 var ved fradelingen O.A. Devolds Sønner AS.

Ved Skjøte datert 07. september 1968 ble bnr. 39 gitt «vegrett over hovedbruket gnr. 90 bnr. 4, frem til hoved-vegen, men vegretten faller bort i fall der i fremtiden blir etablert adkomst til eiendommen med offentlig veg», jf. det ekstraherte i grunnboken for gnr. 90 bnr. 39 dagbok nr. 3367/1968 (pantebok 50A).

Det betviles ikke at vegretten gjelder den veg som alt lå der, jf. flyfotoet. Imidlertid er det ikke snakk om noen eksklusiv rett til vegen for bnr. 39. Ei heller eierskap til veglegemet. Tvert imot. Det er snakk om avgrenset rett til veg over bnr. 4s areal frem til hovedvegen. Det lå selvsagt fortsatt til bnr. 4 eventuelt å gi andre eiendommer fradelt bnr. 4, rett til å nytte samme vegen.

Når så eier av bnr. 4 – O.A. Devolds Sønner AS – til overmål fradeler og overskjøter bnr. 44 med aktuell veg liggende på/over bnr. 44s areal, fremstår utvilsomt at bnr. 44 kommer i eksklusiv posisjon til vegen, med unntak for å måtte respektere etablerte / tinglyste vegretter.

Slik denne saken ligger an er det det bnr. 44 som i forhold til vegen, etter fradelingen og overskjøtingen fra bnr. 4s eier, fremstår som tjenende eiendom.

ADVOKATER MNA I KONTORFELLESKAP

ADVOKAT
SVERRE AARSÆTHER
Org.nr. 974 953 935
Mob.tlf.: 415 70 940
E-post: aarsaether@hoveco.noADVOKAT
BJØRN KRISTIAN HOVE
Org.nr. 975 683 389
Mob.tlf.: 908 94 668
E-post: hove@hoveco.noADVOKAT
ODD ARNE NILSEN
Org. nr. 993 629 103
Mob.tlf.: 951 92 665
E-post: nilsen@hoveco.noADVOKAT
DAGFINN TYNES
Org. nr. 985 323 127
Mob.tlf.: 478 66 130
E-post: tynes@hoveco.no

Ved skjøtet over bnr. 44 sikrer selger seg sågar samsvarende «rett til å nytte adkomstvegen sammen med gnr. 90 bnr. 39», jf. Skjøtet 12. juli 1972. Et entydig bevis for at eierskap til veglegemet ikke fulgte med ved overdragelsen av bnr. 39 slik feilaktig fremholdt ved advokatens brev. Tvert imot sikret eier av bnr. 4 seg ved overskjøting av bnr. 44 – i forhold til bnr. 44 – rett til å bruke vegen.

At bnr. 133 som er fradelt bnr. 44 har rett til å nytte aktuell veg fremstår utvilsomt.

Jeg vedlegger utskrifter fra Gammel Grunnbok så vidt gjelder gnr. 90 bnr. 4, gnr. 90 bnr. 39 og gnr. 90 bnr. 44.

Med vennlig hilsen



Bjørn Kristian Hove
advokat

Vedlegg

Bestillingsinformasjon

Gårdsnummer 90, Bruksnummer 4 i 1531 SULA kommune

Opprinnelig embete 58 SUNNMØRE TINGRETT

Eiendommen ble konvertert den 19.08.1991

Kopi av Gammel Grunnbok

Gammel Grunnbok er scannede kopier av de gamle manuelle grunnboksarkene som ble ført av domstolene før Elektronisk Grunnbok ble etablert.

Overgangen fra manuelt ført Grunnbok til Elektronisk Grunnbok skjedde i perioden 1.11.1988 -1.3.1993 og arkene viser status helt frem til den dagen vedkommende domstol startet med elektronisk grunnboksføring.

I tillegg til den aktuelle informasjonen på omleggingstidspunktet inneholder også arkene historisk informasjon tilbake de tidligst førte dokumenter i Grunnboken. De manuelle grunnboksarkene ble omskrevet i 1935 og dokumenter som var gyldige på dette tidspunkt fremgår av de scannede kopiene.

Omskrivingen i 1935 av grunnbøkene skjedde i forbindelse med innføring av ny lov om tinglysing.

058 1534 0002173

Nr. Gnr. 90, lnr. 4

Dagbok- nr.	Dagbok- ført	Hefte	Pante- bok	Merknader
9532	24/11-88	OBLIGASJON kr. 3.000.000,-		Se dlnr. 8414/90
		til SUNDMØRSBANKEN A/S m.p. i bl. a.d.e. m/drifstilbehør.	281 B	
1212	15/2-89	Påtegn. obl. 2780/82 hvorv. obl. nedkvitteres til kr. 535.713,-, samt frafaller pant forsåvdr. gjelder maskiner og driftstilb. som overføres til datterselskapet Devold Tekstil A/S.	285 B	
1213	15/2-89	Påtegn. obl. 5608/79 hvorv. obl. nedkvitt. til kr. 6.420,- samt frafaller pant forsåv. gj. mask. og driftstilb. som overføres til datterselskapet Devold Tekstil A/S.	285 B	
1214	15/2-89	Påtegn. obl. 1088/80 (Oppr. 5709/72) hvorv. obl. nedkvitteres til 1.901.310,- samt frafaller pant forsåv. gj. maskiner og driftstilb. som overføres til datterselskapet Devold Tekstil A/S.	285 B	
5143	27/7-90	NYTT MÅLERBREV OVER PARSELL 90/26.	175 A	
8222	3/12-90	OBLIGASJON kr. 9.200.000,-		
		til DEN NORSKE INDUSTRIBANK A/S m.p. i bl. a.d.e. m/drifst- tilbehør.	313 B	
8411- 8414	12/12-90	4211/73 Påtegn. obl. 5196/73, 5222/73, 4486/81 og 9532/88 hvorv. vikes prior. for obl. dtef. 3/12-90 kr. 9.200.000,- til Den Norske Industribank A/S.	313 B	
8573	18/12-90	Oppr. 5709/72 Påtegn. obl. 1088/80 hvorv. obl. nedkvitteres til kr. 1.267.550,-		
8574	18/12-90	Påtegn. obl. 2780/82 hvorv. nedkvitteres til kr. 107.141,-		
1794	9/4-91	REGISTRERINGSBREV FOR GRUNN til 90/120. utskilt fra heimutmarka til d.e.	179 A	

GA-4310

Daebok- nr.	Daebok- fort	Hefteiser	Pante- bok	Merknader m. v.
1088	19/2-80	OBLIGASJON - påtegn. på obl. dbnr. 5709/72 kr. 6.337.652,74 ned- kvittert til pål. kr. 4.436.350,- til DEN NORSKE INDUSTRIBANK	127 B	se dbnr. 3968/82 1214/89 8573/90
		hvorved pantet utvides til å gjelde 254 m2 som er tillagt d.e. fra 90/11.		
1090, 1097- 1098.	20.02.80	Påtegn. obl. dbnr. 3364/55, 4211/73 og 5196/73 hvorved pantet ut- vides til også å omfatte 254 m2 som er tillagt d.e. fra 90/11.	127 B	
1144	22.02.80	Påtegn. obl. dbnr. 5222/73 hvorved pantet utvides til også å omfatte 254 m2 som er tillagt d.e. fra 90/11.	127 B	
1188	26/2-80	Påtegn. obl. dbnr. 6848/74 hvorved pantet utvides til også å omfatte 254 m2 som er tillagt d.e. fra 90/11.	127 B	
1251	27.02.80	Påtegn. på obl. dbnr. 6568/75 hvorved obl. nedkvitteres til pål. kr. 916.200,- samt at pantet utvides til også å omfatte 254,3 m2 som er tillagt d.e. fra 90/11.	127 B	
4677	11.8.80.	PÅTEGN. obl. dbn. 5196/73 hvorv. obl. viker prior. for obl. dbn. 3497/73 slik at de får sideordnet prioritet, samt at obl. får sideordnet prioritet med skadesløsh. dbn. 3364/55.	132 B	
4678	11.8.80.	PÅTEGN. skadesløsh. dbn. 3364/55 hvorv. skadesløsh. nedkvitt. til kr. 1.000.000,- + 20% + at det viker prior. for ytterligere kr. 250.000,- av obl. dbn. 3497/73 slik at obl. får sideordnet prioritet med nærv. skadesløsbrev.	132 B	
4734	14/8-80	Påtegn. obl. dbnr. 5608/79 hvorved vikes prioritet for såvidt angår 254,3 m2 som er tillagt d.e. til fordel for obligasjoner 1088/80 (oppr. dbnr. 5709/72), 3364/55, 5196/73, 4211/73 (oppr. 3497/73), 5222/73, 6848/74 og 6568/75.	132 B	
4486	2/7-81	OBLIGASJON kr. 1.500.000,- til SUMMØRSEBANKEN A/S m.p. i bl. a.d.e. m/drifstilbehør.	144 B	Se dbnr. 2779/82 og 8413/90
6243- 6244	14/9-81	Påtegn. obligasjoner dbnr. 3497/73 og 5196/73 samt skadesløsbrev dbnr. 3364/55 nedkvittert til pål. kr. 750.000,- + 20%, hvorved vikes prior. for kr. 500.000,- av obl. dbnr. 5222/73 slik at de best prioriterte kr. 500.000,- av obligasjonen får side- ordnet prior. med nærv. obligasjoner og skadesløsbrev.	147 B	
2772- 2779	27/4-82	Påtegn. obl. 3364/55, 3497/73, 5196/73, 5222/73, 6848/74, 6568/75, 5608/79 og 4486/81 hvorv. vikes for 2780/82	156 B	
2780	27/4-82	OBLIGASJON kr. 1.500.000,- til Den Norske Industribank A/S m.p. i bl. a.d.e. m/ drifstilbehør.	156 B	se dbnr. 3967/82 1212/89 8574/90 Obl. 18/7-91. Satt til Dbnr. 2505/91.
3967- 3970	21/6-82	Påtegn. obligasjoner dbnr. 5709/72, 6848/74, 5608/79 og 2780/82 hvorved pant frafaller i ca. 1,5 mål som utskilles fra d.e.	159 B	
4472- 4474	14/7-82	Påtegn. obl. dbnr. 4211/73 (oppr. dbnr. 3497/73) og 5196/73 samt skadesløsbrev dbnr. 3364/55 hvorved vikes prior. slik at de får sideordnet og lik prioritet med ytterligere kr. 250.000,- av de dertilst prioriterte kr. 1.000.000,- av obl. stor kr. 1.500.000,- tgl. 31/10-73 og 22/2-80 til Summørsebanken A/S.	160 B	
6211- 6212	17/8-83	Påtegn. obl. dbnr. 3497/73 og 5196/73 hvorv. obl. viker prior. slik at den får sideordnet prior. med ytterligere kr. 250.000,- av de dertilst prior. kr. 750.000,- av obl. dbnr. 5222/73.	170 B	
6213	17/8-83	Påtegn. skadesløsbrev dbnr. 3364/55 hvorv. nedkvitt. til kr. 250.000,- + 20% samt viker prior. til side- ordnet prior. med ytterligere kr. 250.000,- av de dertilst prior. kr. 750.000,- av dbnr. 5222/73.	170 B	
5053- 5054	12/7-84	Påtegn. på obl. dbnr. 3497/73 og 5196/73 hvorved vikes prioritet slik at obl. dbnr. 5222/73 og med påtegn. om utviding av pantet under dbnr. 1144/80 i sin helhet får sideordnet prioritet med nærstående obligasjoner.	196B	
9704	18/12-84	MALEBREV over parsell 90/16. Grensejustering.	133 A	
8600	23/9-85	MALEBREV over parsell 90/60	139A	

Forts. blad 4

Dagbok- nr.	Dagbok- fort.	Beftelser	Pante- bok	Merknader m. v.
		till. gnr.90, bnr.47. Ann. 2.2.1972.	65A.	
916 1972	26/2- 1972.	Målebrev avh. lo. 12.71 over parsell, 2533,8 m2, gitt betegnelsen gnr.90, bnr.44. Ann. 28.2.72.	65A.	
4211 1973	4/9	OBLIGASJON, påtegning på obl. dbnr. 3497/73, kr. 500.000,- til SUNNMØRE KREDITBANK A/S, med pant i gnr. 90, bnr. 1 m.fl., hvorved pantet utvides til å gjelde også for denne eiendom m/maskiner m.v.	74 B.	Se dbnr. 5197/73, 1098/80, 6243/81 2773/82, 4474/82, 6211/83, 5054/84, 8410/90
5197	30/10-73	Påtegning på obl. dbnr. 4211/73, hvorved vikes prioritet for obl. under dbnr. 5196/73. Ann. 31.10.73.	78B.	
5196	30/10-73	OBLIGASJON fra O.A. Devolds Sønner A/S til SUNNMØRE KREDITBANK A/S kr. 1.750.000,- m.p. i bl.a. d.e. samt i maskiner mv. Ann. 31.10.73.	78B.	Se dbnr. 4598/78, 1097/80, 4577/80, 6244/81 2774/82, 4473/82, 6212/83, 5053/84 8411/90
5222 1973	31/10- 1973.	OBLIGASJON fra O.A. Devolds Sønner A/S til SUNNMØRE KREDITBANK A/S kr. 1.500.000,- m.p. i bl.a. d.e. samt i maskiner m.v. Ann. 1.11.73.	78B.	Se dbnr. 1144/80, 2775/82, 8412/90
5264 1973	1/11- 1973.	OBLIGASJON fra O.A. Devolds Sønner A/S til SUNNMØRE KREDITBANK A/S kr. 300.000,- m.p. i bl.a. d.e. samt i maskiner m.v. Ann. 2.11.73.	78B.	Se dbnr. 29/75 Def. 5/8-78 Skiltet
5832/ 1973	29/11 1973	OBLIGASJON, dat. november 1973 fra O.A. Devolds Sønner A/S til SUNNMØRE KREDITBANK A/S kr. 1.650.000,- i bl.a. d.e. samt i maskiner m.v. Ann. 30/11-73.	79 B.	Def. 4/8-78 Skiltet Se dbnr. 30/75
1003	12.3.74	Påtegning på skadesløsbrev, dbnr. 3364/55, hvorved det nedkvitteres til kr. 1.750.000,- +20% og gis sideordnet prioritet med obl. under dbnr. 5196/73.	74B.	
6848	6/12-74	OBLIGASJON fra O. A. Devolds Sønner A/S til A/S LÅNEINSTITUTTET FOR STRUKTURASJONIERING - STRUKTURFINANS - kr. 1.500.000,- i d.e. m.fl. samt i løse maskiner m.v.	85 B	Def. 14/11-78. NEDKVITT. til kr. 857.148,-. Dbnr. 6623/78. Ftb. 108 B., 2776/82. Se dbnr. 3969/82 Def. 2/8-80 Skiltet. Dnr. 1004/80
29	3/1-75	Påtegning obl. dbnr. 5264/73 hvorved vikes prioritet for obl. dbnr. 6848/74.	74 B	
30	3/1-75	Påtegning obl. dbnr. 5832/73 hvorved vikes prioritet for obl. dbnr. 6848/74.	74 B	
6968	3/12-75	OBLIGASJON fra O. A. Devolds Sønner A/S til DISTRIKTEKES utbyggingsfond kr. 1.500.000,- i bl.a. denne eiendom.	91 B	Se dbnr. 1251/80, 2778/82. Def. 10/12-80 Skiltet
2161	12/4-76	MÅLEBREV over parsell gnr. 90, bnr. 48.	83 A	
4233	25/4-78	Påtegn. skadesløsbrev dbnr. 3364/55 hvorved det NEDKVITTERES til kr. 1.500.000,- + 20 %. Samtidig vikes prioritet for kr. 250.000,- av obl. dbnr. 4211/73, slik at sistn. obl. med kr. 250.000,- får sideordnet prioritet med skadesløsbrevet.	112 B 112 B	
4598	16/8-78	PÅTEGNING obl. dbnr. 5196/73 hvorved vikes prioritet for kr. 250.000,- av obl. dbnr. 3497/73 slik at sistn. obl. med kr. 250.000,- får sideordnet prioritet med obl. dbnr. 5196/73.	112 B	
Som utskilt fra 90/11 påhviler:				
190	12/4-71.	OBLIGASJON kr. 30.000,- til Borgund Sparebank. Vedk. servitutter se 90/11	100 A	Def. 30/1-80 Skiltet Dbnr. 600/80
5268	3/9-79	MÅLEBREV over parsell 90/11 tillegg	100 A	
5808	17.9.79	OBLIGASJON kr. 45.000,- til Den Norske Industribank m.p. i bl.a. d.e. m/ maskiner m.v..	123 B	Se dbnr. 4734/80, 2777/82, 3970/82 1213/89 Def. 6/12-89 Skiltet Dnr. 10336/89

Dagbok- nr.	Dagbok- førd	Hefte	Pante- bok	Merknader m.v.
		Ifølge foranstående skylddeling har parsellen og hovedbr. og tidligere og av senere utskilte parseller av dette gjensidig rett til å føre frem ledninger for vann og kloakk over hverandres eiendommer, grhf. 21.9.1965.	A. 106	
2201/ 1967	26/4 1967	Kontrakt, dat. 19/9 1966 fra eieren av bl.a. d. bruk hvoretter Langevåg Vassverk gis stedsavværende rett til å grave grøfter og å legge vannledning fra Vassverkets inntakskum m.v., Bruksrettens verdi tils. en gang for alle kr. 1.150,-, grhf. 27/4 1967.	A. 116	
2680/ 1967	26/10 1967	Avtale, dat. 1/10-1967 fra O.A. Devoid-Sønner A/S til Langevåg Idrettslag om søtlykke til anlegg og drift av en skiløype over d. bruk og hnr. 1. Leietid er 40 år fra 1/10 1967. Verdi en gang for alle kr. 500,- Forøvrig på nærmere i avtalen inntatte bestemmelser grhf. 27/10 1967.		RENTETID Nr. 1.
2430/ 1968	11/7 1968	KART- OG OPPMÅLINGS- SAMT SKYLDELINGSFORRETNING, avh. 16/6-65, over utskilt parsell 1.718 m ² gnr. 90 bnr. 37 "Hambo". Ann. 12/7-68.	50 A	Gnr. 90 bnr. 37
		Ifølge ovenstående skylddelingsforretning, avh. 16/6-65, har par- sellen rett til adkomst etter den regulerte gate som går langs nordgrensen av parsellen. Parsellen og hovedbruket og tidli- gere og event. senere utskilte parseller av dette har gjensidig rett til å føre frem ledninger for vann og kloakk over hver- andres eiendommer. Gjerdeholdet er hovedbr. uvedk. Ann. 12/7-68.	50 A	
2429/ 1968	11/7 1968	KART- OG OPPMÅLINGS- SAMT SKYLDELINGSFORRETNING, avh. 16/6-65, over utskilt parsell 1.733 m ² gnr. 90 bnr. 38 "Havgløtt". Ann. 12/7-68.	50 A	Gnr. 90 bnr. 38
		Ifølge ovenstående skylddelingsforretning, avh. 16/6-65, har par- sellen rett til adkomst etter gaten som går langs nordsiden av parsellen. Parsellen og hovedbruket og tidligere og event. senere utskilte parseller av dette har gjensidig rett til å føre frem ledninger for vann og kloakk over hverandres eien- dommer. Gjerdeholdet er hovedbruket uvedkommende. Ann. 12/7-68.	50 A	
3367/ 1968	25/9 1968	I skjøte dat. 7/9-1968 på gnr. 90, bnr. 39 -utskilt fra denne eiendom- er bl.a. inntatt at parsellen skal ha vegrett over hovedbruket. Denne vegrett faller bort ifall der i framtiden blir etablert adkomst til parsellen ved offentlig veg. Ann. 27/9-68.	50 A.	
3500/ 1969	15/9- 1969	MÅLEBREV, dat. 16.6.1965, over utskilt parsell - 1296 m ² - gitt betegnelsen gnr. 90, bnr. 40. Ann. 16.9.1969.	54 A.	
3501/ 1969	15/9- 1969	MÅLEBREV, dat. 16.6.1965, over utskilt parsell - 1749,9 m ² - gitt betegnelsen gnr. 90, bnr. 42. Ann. 16.9.1969.	54 A.	
3502/ 1969	15/9- 1969	MÅLEBREV, dat. 16.6.1965 over utskilt parsell - 1213,4 m ² - gitt betegnelsen gnr. 90, bnr. 41. Ann. 16.9.1969.	54 A.	
4618/ 1969	14/11 1969	MÅLEBREV dat. 3/12 1968 over bl.a. utskilt parsell - 1412,4 m ² - sammenslått med div. parseller og gitt betegnelsen gnr. 89, bnr. 89. Ann. 15/11 1969.	55 A	
566/ 1972	1/2- 1972	MÅLEBREV avh. 10.12.71 over parsell, 1661,8 m ² , gitt betegnelsen gnr. 90, bnr. 39. Ann. 2.2.1972.	65A.	
567/ 1972	1/2- 1972	MÅLEBREV avh. 10.12.71 over parsell, 1152,2 m ² , gitt betegnelsen gnr. 90, bnr. 46. Ann. 2.2.1972.	65A.	
568/ 1972	1/2- 1972	MÅLEBREV avh. 10.12.71 over parsell, 493,5 m ² , som er		

Dagbok- nr.	Dagbok- ford	Hefte	Pante- bok	Merknader m. v.
		maskiner m.v. i h.t. lov 8.6.1955 nr. 1 med tillleggslover, grbf. 4.6.1960.		
2369 1960	20/6 1960	Påtegning på skadesløsbrev, dagbnr 3364/1955, om priori- tetsvilkelse til fordel for obligasjon, dagbnr. 2143/1960, dat. 16/6 1960, grbf. 21/6 1960.	B.29	
2721 1960	13/7 1960	Påtegring, dat. 29/4 1959 på obligasjon, dagboknr. 1154/1952, hvoretter obligasjonen avlyses for kr. 250.000,- og påtegning dat. 23/6 1960, hvor- etter obl. avlyses for 1.500.000,-, og for rest- beløpet kr. 750.000,- vikes prioritet til fordel for ny obligasjon stor kr. 2.500.000,- til Den Norske Industribank A/S, grbf. 14/7 1960.	B.19.	
3884 1960	28/9 1960	Påtegning, dat. 23.6.1960, på obligasjon, dagboknr. 1154/1952, angående avdrag og renter. Pantelånet henstår fast til 11.6.1964, grbf. 20.7.1960.	B.19	
1267 1962	26/3 1962	Kart- og oppmålings-samt skylddelingsforretning, avh. 14/6 1961, hvorved fraskilles en parsell Myrtun bnr 24 av skyld i øre, grbf. 27/3 1962.	A.87.	
		Ifølge ovenst. skylddeling har parsellen og hovedbruket og tidligere, ev. senere utskilte parseller av hovedbruket gjensidig rett til å føre frem led- ninger for vann og kloakk over hverandres eiendom- mer, grbf. 27/3 1962.	A.87.	
2324 1962	8/6 1962	Påtegning på obligasjon, dagbnr 1154/1952, hvoretter obl- gasjonen avlyses for kr. 281.250.- og transporteres for restbeløpet kr. 468.750.- til Folkebanken Real- banken Aksjeselskap, dat. 6/6 1962, grbf. 9/6 1962.	B.19.	se nytt MALESBREV Dnr. 90/26.
3990 1962	21/9 1962	Skylddelingsforretning, holdt 6/7 1962 hvorved fra- skilles en parsell "Vassetskogen II", bnr. 26 av skyld i øre, grbf. 22/9 1962.	A.90	
3448 1965	21/7 1965	Påtegning, dat. 15/7 1965 på obligasjon, dagboknr. 4029/1958, hvoretter obligasjonen avlyses for kr. 812.500.-, grbf. 22/7 1965.	B.37	
3692 1965	4/8 1965	Påtegning på obligasjon kr. 4.500.000.-, dagbnr 348/1952, hvorved obligasjonen avlyses for kr. 2.925.000.-, dat. 2/8 1965, grbf. 5/8 1965.	B.19.	
3893 1965	4/8 1965	Påtegning på obligasjon kr. 5.500.000.-, dagbnr 1844/1954, hvorved obligasjoner avlyses for kr. 2.310.000.-, dat. 2/8 1965, grbf. 5/8 1965.	B.25.	
3684 1965	4/8 1965	Påtegning på obligasjon, kr. 1.250.000.-, dagbnr 4028/1958, hvorved obligasjonen avlyses for kr. 325.000.-, dat. 2/8 1965, grbf. 5/8 1965.	B.37.	
3695 1965	4/8 1965	Påtegning på obligasjon kr. 2.500.000.-, dagbnr 2143/1960, hvorved obligasjonen avlyses for kr. 450.000.-, dat. 2/8 1965, grbf. 5/8 1965.	B.42.	
4528 1965	20/9 1965	Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning, holdt 16.6.1965, hvorved fraskilles en parsell "Baldersbo", bnr. 35, av skyld i øre, grbf. 21.9.1965.	A.106	
		Ifølge ovenstående skylddeling har parsellen og hovedbr. og tidligere og ev. senere utskilte parseller av dette gjensidig rett til å føre frem ledninger for vann og kloakk over hverandres eiendommer, grbf. 21.9.1965.	A.106	
4528 1965	20/9 1965	Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning, holdt 16.6.1965, hvorved fraskilles en parsell "Lønnebo", bnr. 36, av skyld i øre, grbf. 21.9.1965.	A.106	

Navn: Vassetgjerde av Vasset i Borgund.

Dagbok- nr.	Dagbok- fart	Hjemmelsdokumenter	Pante- bok	Areal (i by). Skyld.	Anmerkninger
		Skylddeling, avh. 21/9 1911, hvorved frækkilles Vasset bnr 1 en parsell Vassetgjerde bnr 4 av skyld 30 are, tgl. 6/11 1911.	27-14	0,99 0,99 0,99 0,99	Frågar 1 are til bnr 24 - 1 " " " 26 - 1 " " " 36
		Grunnbokshjemmel innehas av O.A.Devolds sønner, ifølge skjster, tgl. 22/4 1914 og 9/4 1919.	28-75	1661,8 m ² - 1296 m ² - 1749,9 " " " " 42. 1213,4 " " " " 41.	2 Frågar til gar. 90, bnr. 39. Utskilt til bnr. 40.
4887	17/8-79	Skjete dat. 11/6-79 på en parsell 254,3 m ² av 90/11 fra Solveig Strandabø til O.A. Devolds sønner A/S for kr. 2.500,- (Måleskifte) HJEMME: O. A. DEVOLDS SØNNER A/S.	100 A	1412,4 m ² 1152,2 " " " " 89, gar. 89. 493,5 " " " " 80, bnr. 46. 2533,8 " " " " 90, bnr. 47. 1.190,1 m ² " " " " 90, bnr. 44. 254,3 m ² utskilt fra 90/11 iflg. attest not. 17/8-79	
				- 254,0 m ² frågar til 90/11 tillegg. + 254,3 m ² utskilt fra 90/11 iflg. MÅLE- BREV ddt. 3/9-79. Ptb. 100 A. Dnr. 5266/79. - 1777,7 m ² frågar til 90/60 - 53,5 m ² frågar til 90/16. Grensejustering + 58,2 m ² utskilt fra 90/16 iflg. MÅLEBREV ddt. 18/12-84. Ptb. 133 A. Dnr. 9704/84. GRENSEJUSTERING. Ddt. 9/4-91. Registreringsbrev for grunn som frågar til 90/120. Dnr. 1794/91. Ptb. 179 A	
		Heftelser		Forandringer, utslettelses og ann.	
		Skyldamtningsforretning vedk. bnr 2, tgl. 13/8 1848.	10-23		
		Utskiftningsforretning ang. grenser og havnegang m.v. i Sulgens utmark, tgl. 25/10 1864.	13-180		
		Kontrakt mellom Sulgens opsittere om anleggshavning i Sulfjeldet, tgl. 18/10 1871.	14-669		
		Hjemlædseddell til Johan Olsen Stadnes og kone, tgl. 18/10 1880.	18-146		
		Byggseddell til Lars Peter Karlson, tgl. 10/7 1883.	18-71		
		Forlik mellom de i Sulfjeldet beiteberettigede, tgl. 4/4 1892.	22-9		
		Fæsteseddell til Gustav Gundersen Dybvik på en plass, tgl. 23/9 1893.	"-303		
		Skjansforretning ang. O.A.Devolds sønners rett til opp- dæmning av Vassetvandet, tgl. 8/1 1909.	26-139		
		Skylddeling vedk. bnr 3, tgl. 6/11 1911.	27-144		
		Skylddeling, avh. 21/9 1911, hvorved frækkilles en par- sell Vassetgjerde bnr 4 (d.br.) av skyld 30 are tgl. 6/11 1911.	"-144		
		Påtegning på skjete, tgl. 22/4 1914, om forandring av kår- til Lars Peter Karlson og hustru Oline, tgl. 16/6 1919.	31-70		
41/1940	9/1 1940	Utskiftning av utmarka vedk. Veddegjerde m.fl. gårde, gar 89-104, sl. 11/11 1938, grbf. 10/1 1940.			
912/1951	10/5 1951	Skadesløstbrev, dt. 8/5 1951, fra O.A.Devolds sønner A/S			

Bestillingsinformasjon

Gårdsnummer 90, Bruksnummer 39 i 1531 SULA kommune

Opprinnelig embete 58 SUNNMØRE TINGRETT

Eiendommen ble konvertert den 19.08.1991

Kopi av Gammel Grunnbok

Gammel Grunnbok er scannede kopier av de gamle manuelle grunnboksarkene som ble ført av domstolene før Elektronisk Grunnbok ble etablert.

Overgangen fra manuelt ført Grunnbok til Elektronisk Grunnbok skjedde i perioden 1.11.1988 -1.3.1993 og arkene viser status helt frem til den dagen vedkommende domstol startet med elektronisk grunnboksføring.

I tillegg til den aktuelle informasjonen på omleggingstidspunktet inneholder også arkene historisk informasjon tilbake de tidligst førte dokumenter i Grunnboken. De manuelle grunnboksarkene ble omskrevet i 1935 og dokumenter som var gyldige på dette tidspunkt fremgår av de scannede kopiene.

Omskrivingen i 1935 av grunnbøkene skjedde i forbindelse med innføring av ny lov om tinglysing.

Nouns:

Utskriften er levert av Ambita as, Postboks 2923 Sall, 0230 Oslo, (Org.nr. 945 811 714). Side 2 av 5

Dagbok- nr.	Dagbok- fort.	Beite	Pante- bok	Merknader
		Som utskilt fra grn.90, bnr.4 "Vassetsgårde" påhviler følgende pantsethøvelser :		
348/ 1952	18/2 ✓ 1952	Obligation dat.18/2 1952 fra O. A. Devolds Sønner A/S til AKTIESELSKAPET DEN NORSKE INDUSTRIBANK kr. 4.500.000,- m.p. bl.a. 1 d.br. grbf. 19/1 1952.	B.19	Dbf.22/10-5. Forhøyelse av rentefoten. Grbf.2/ Ftb. B.19. Dbnr.2886/56. Se dbnr. 3692/65. Dbf. 14/3-69. Pant for d. bnr. Dbnr. 1084/69, pte 52B, amn. 15/3-69.
1844/ 1954	21/6 ✓ 1954	OBLIGASJON, dat.18/6 1954, fra O. A. Devolds Sønner A/S til AKTIESELSKAPET DEN NORSKE INDUSTRIBANK kr. 5.500.000,- m.p. 1 bl.a. dette bruk samt i alt som kan pantsettes i h.t. lov av 8/6 1895 nr.1 med tilleggslover, grbf.21/6 1954.	B.25	Dbf.4/3-57. Forandring i rentefoten. Grbf.5/ Ftb. B.25. Dbnr. 647/57. Se dbnr. 3693/65. Dbf. 14/3-69. Pant for d. bnr. Dbnr. 1083/69, pte 52B, amn. 15/3-69.
3364/ 1955	17/11 ✓ 1955	SKADESLØSBREV, dat.novbr.1955, fra O. A. Devolds Sønner A/S til NORGES BANKS AVDELING, Ålesund for inntil kr.2.000.000,- m.p. bl.a. 1 d.bruk samt i maskiner m.v., grbf.17/11 1955.	B.29	Se dbnr.1995/58, 4026/58, 2369/60 Dhf.25/3-69. Pant trafalt i d. eiendom. Am. Ftb.52 B. Dbnr.1218/69.
1995/ 1958	9/7 ✓ 1958	PÅTEGNING på foranst.skadesløsbrev dbnr.3364/55 om ytterligere kr.3.000.000,- m.s.v. dat.8/7-1958, grbf.9/7-1958.	B.29.	
4026/ 1958	18/12 ✓ 1958	PÅTEGNING på foranst. skadesløsbrev dbnr.3364/55 om prioritetsv. til fordel for obligasjon dbnr.4026/58 og 4029/58, dat.16/12 1958, grbf. 18/12 1958.	B.29	
4028/ 1958	18/12 ✓ 1958	OBLIGASJON dat. 24/10 1958 fra O. A. Devolds Sønner A/S til AKTIESELSKAPET DEN NORSKE INDUSTRIBANK kr. 1.250.000,- m.p. bl.a. 1 d.br. samt i maskiner m.v. sideordnet med dbnr.4029/58, grbf.18/12 1958.	B.37	Se dbnr.3694/65. Dbf. 14/3-69. Pant for d. bnr. Dbnr. 1082/ pte 52B, amn. 15/3-69.
4029/ 1958	18/12 ✓ 1958	OBLIGASJON, dat.24/10 1958, fra O. A.Devolds Sønner A/S til NORSK KOLLEKTIV PENSJONSKASSE A/S kr. 1.250.000,- m.p. bl.a. 1 d.br. samt i maskiner m.v., sideordnet med dbnr.4028/58. Grbf.18/12 1958.	B.37.	Se dbnr.3695/65. Dbf. 8/11-68. Sideordet. pte 52B Dbnr. 4070/68
2143/ 1960	3/6 ✓ 1960	OBLIGASJON, dat.2/6 1960 fra O. A. Devolds Sønner A/S til AKTIESELSKAPET DEN NORSKE INDUSTRIBANK kr. 2.500.000,- m.p. i bl.a. d.br. samt i maskiner m.v. i h.t.lov av 8/6 1895 nr.1 med tilleggslover, grbf. 4/6 1960.	B.42	Se dbnr.3695/65. Dbf. 14/3-69. Pant for d. bnr. Dbnr. pte 52B, amn. 15/3-69.
2369/ 1960	20/6 ✓ 1960	PÅTEGNING på skadesløsbrev, dbnr.3364/55 om prioritetsvikelse til fordel for obligasjon dbnr. 2143/1960, dat.16/6 1960, grbf. 21/6 1960.	B.29	
3458/ 1965	21/7 ✓ 1965	PÅTEGNING dat. 15/7 1965 på obligasjon dbnr.4029/58 hvorefter obligasjonen avlyses for kr. 812.500,-, grbf.22/7 1965.	B.37	
3692/65	4/8 ✓ 1965	PÅTEGNING på obligasjon kr.4.500.000,- dbnr.348/1952, hvorved obligasjonen avlyses for kr. 2.935.000,-, dat.2/8 1965, grbf. 5/8 1965.	B.19	
3493/ 1965	4/8 ✓ 1965	PÅTEGNING på obligasjon kr.5.500.000,-, dagbnr.1844/54, hvorved obligasjonen avlyses for kr. 2.310.000,-, dat.2/8 1965, grbf. 5/8 1965.	B.25	
3694/ 1965	4/8 ✓ 1965	PÅTEGNING på obligasjon dbnr. 4028/1958 hvorved obligasjonen avlyses for kr. 325.000,-, dat.2/8 1965, grbf. 5/8 1965.	B.37	
3695/ 1965	4/8 ✓ 1965	PÅTEGNING på obligasjon bnr.2143/60, hvorved obligasjonen avlyses for kr. 450.000,-, dat.2/8 1965, grbf.5/8 1965.	B.42	
3367/ 1968	26/9 1968	I skjøte dat.7/9-1968 er bl.a. inntatt at eiendommen skal ha veg- rett over hovedbruket grn.90, bnr.4, frem til hoved-vegen, men vegretten faller bort i fall der i fremtiden blir etablert adkomst til eiendommen ved offentlig veg. Amn.27/9-68.	50 A.	

Downloaded At: 11:52 11 September 2009

Bestillingsinformasjon

Gårdsnummer 90, Bruksnummer 44 i 1531 SULA kommune

Opprinnelig embete 58 SUNNMØRE TINGRETT

Eiendommen ble konvertert den 19.08.1991

Kopi av Gammel Grunnbok

Gammel Grunnbok er scannede kopier av de gamle manuelle grunnboksarkene som ble ført av domstolene før Elektronisk Grunnbok ble etablert.

Overgangen fra manuelt ført Grunnbok til Elektronisk Grunnbok skjedde i perioden 1.11.1988 -1.3.1993 og arkene viser status helt frem til den dagen vedkommende domstol startet med elektronisk grunnboksføring.

I tillegg til den aktuelle informasjonen på omleggingstidspunktet inneholder også arkene historisk informasjon tilbake de tidligst førte dokumenter i Grunnboken. De manuelle grunnboksarkene ble omskrevet i 1935 og dokumenter som var gyldige på dette tidspunkt fremgår av de scannede kopiene.

Omskrivingen i 1935 av grunnbøkene skjedde i forbindelse med innføring av ny lov om tinglysing.

Dagbok- nr.	Dagbok- ført	Hefte	Pante- bok	Merknader
		Fra før utskillelsen påhviler:		
3364 1955	17/11- 1955	Skadesløsbrey fra O.A.Devolds Sønnen A/S til Norges Banks avdeling Alesund for inntil kr.2.000.000,- m.p. i bl.a. d.e. m/maskiner m.v.	1.29.	Dat. 18/5-72. Stattet for d.e. Dato 21/4/72 Pte 653 Form 19/5-72.
1995	9/7-58.	Påtegning om ytterligere kr.3.000.000,- i ds.	1.29.	
		Vedr.servituttter:SE : nr.90, bnr.4.		
3680/ 1972	11/8 1972	I skjøte dat.12/7-1972 er inntatt bl.a. at gnr.90 bnr.44, 46 og 47 har gjensidig rett til framføring av veg, vann- og kloakkledn. over hverandres eiendommer. Dessuten er inntatt best. om at O.A. Devolds Sønnen A/S har vegrrett sammen med bnr. 39 på visse be- tingelser. Ann. 12/8-72.	67 A	
3681/ 1972	11/8 1972	I skjøte dat.12/7-72 på gnr.90 bnr.25,26,46 og 47 er inntatt bl.a. at gnr.90 bnr.46, 47 og 44 skal ha gjensidig rett til framføring av veg, vann- og kloakkledning over hverandres eiendommer. Ann. 12/8-72.	67 A	
4083/ 1972	8/9- 1972	OBLIGASJON fra Harald Nørve til BORGUND SPAREBANK kr.150.000,- Ann.9/9-72.	71 B	se dnr. 4540/77 Dat. 28/2-78 Slettet Dato 18/3/78
4540	4/8-77	Påtegn. obl. dnr. 4083/72 hvorved vikes prioritet for obligasjon dnr. 4541/77.	74 B	
4341	4/8-77	OBLIGASJON til Den Vestenfjelske Rykredittforening kr. 120.000,- + tilleggsansvar.	103 B	se dnr. 8400/86
2280	7/4-78	OBLIGASJON kr. 32.000,- til Borgund Sparebank.	110 B	Dat. 18/12-84. Slettet Dnr. 9714/84
9624	14/12-84	OBLIGASJON kr. 550.000,- til SUNNMØRSBANKEN A/S.	205 B	Se dnr. 8723/86
8400	3/10-86	Påtegn. på obl. dnr. 4341/77 hvorved obl. skal ha sideordnet 1. prioritet med obl. kr. 300.000,- til Forenede Liv.	240 B	
8722	13/10-86	OBLIGASJON kr. 300.000,- til Forenede liv, Livs-og Pensjonsforsikring A/S.	241 B	
8723	13/10-86	PÅTEGN. obl. 9624/84 hvorv. obl. viker prior. for obl. 8722/86	241 B	

[illegible]

Sula kommune
Postboks 280
6039 Langevåg

SULA KOMMUNE		ARI
09 JULI 2018		
Arkivsak:	18/55	Dok. nr.: 13
Journalpost ID:	18/14585	

Att.: Rådmannen, medlemmer av Det faste utvalget for plansaker

Kommunens ref: 18/8953

DRØBAK, 03.07.2018

Vedr. veirett – søknad om enebolig Gnr 90 bnr 133, Sak 18/8953

Det vises til ovennevnte sak, og brev fra tiltakshaver / tiltakshavers advokat datert 19.06.2018.

Vi forstår brevet slik at tiltakshaver og tiltakshavers advokat opprettholder at tiltakshaver har rett til å benytte veien, og tildele veirett til den utskilte eiendommen gnr. 90 bnr. 133.

Som påpekt i mitt brev til kommunen den 18.06.2018, så er det imidlertid ikke slik at en grunneier vil ha noen rett i en vei som en annen person har anlagt over hans eiendom, uten tillatelse fra eier av veien. Den som, i kraft av å ha en veirett, bekoster og anlegger en vei, vil være eier av denne veien. Selve veien (dvs. veilegemet/veianlegget) vil da være eiet av den som har veiretten, uavhengig av om tomten som veien går over er eid av en annen grunneier. Dersom grunneieren eller andre senere skal benytte veien, så må det skje etter tillatelse fra eier av veien. Jeg viser igjen til Otto Arnulf og Erik Gauers bok "Vegloven med kommentarer" (3. utg. 1998) s. 249 hvor det fremgår at:

"Eieren av den grunn som vegen bygges over, kan ikke uten videre gå ut fra at han selv kan ta vegen i bruk, eller tildele vegrett til nye brukere"

Dette fremstår for øvrig rett og rimelig, da den som har bekostet anleggelsen av en vei ikke skal måtte akseptere at andre (uten tillatelse) benytter den vei som han har anlagt.

I brevet fra tiltakshavers advokat den 19.06.2018 er det skrevet følgende:

Det betviles ikke at vegretten gjelder den veg som alt lå der, jf. flyfotoet. Imidlertid er det ikke snakk om noen eksklusiv rett til vegen for bnr. 39. Ei heller eierskap til veglegemet.

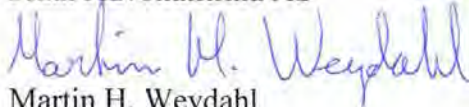
Dette er ikke korrekt, og tiltakshavers advokat ser ikke ut til å kjenne forhistorien til veien, og opprettelsen av bnr. 39.

Situasjonen er at det i sin tid var Henny og Niels Devold (som er besteforeldrene til dagens eier av bnr. 39) som på 1930-tallet bygget om huset på eiendommen til helårsbolig. I den forbindelse bygget de også veien opp til huset. Både veien og huset var eiet av dem. Firmaet O.A. Devolds Sønner AS sto som eiere av eiendommen, men var innforstått med at det var Henny og Niels Devold som eide huset og veien. Veien var privat og det var ingen andre som benyttet veien. Det vises til vedlagte bekreftelse fra tidligere aksjonær og styremedlem i O.A. Devolds Sønner AS, Ole Andreas Devold. Eiendomsforholdet ble formelt brakt i orden i 1968, da eiendommen rundt huset ble overført til Henny og Niels Devold.

Som det fremgår av det ovennevnte og den vedlagte erklæringen var Henny og Niels Devold eiere av veien allerede før utskillelsen og overskjøtingen av bnr. 39 i 1968. De var like fullt eiere av veien etter overskjøtingen i 1968. Eierskapet til veien har fulgt eiendommen, og bruk av veien kan ikke utvides uten samtykke fra dagens eiere.

Det fastholdes at det ikke foreligger noen rett for tiltakshaver til å ta veien i bruk, og at lovlig atkomst ikke er sikret, jf. plan- og bygningsloven § 27-4.

Med vennlig hilsen
Fram Advokatfirma AS



Martin H. Weydahl

Fast advokat

Tlf 98819844

mw@framadvokat.no

Ole Andreas Devold
Remviksletta 40
6010 Ålesund

Ålesund 27.06.2018

Niels Devold
Vassetvegen 49
6030 Langevåg

Adkomstvei til gnr./bnr. 90/39

Dine foreldre flyttet opp på Vasset i 1938 i et gammelt hus som den gang var det eneste huset på den del av Vasset. De forbedret huset og bygde også adkomstvei. De hadde bruksrett til veien og den var betraktet som en privatvei da det bare var de som benyttet denne. Firmaet, O. A. Devolds Sønner hadde ingen nytte av veien og brukte den heller ikke. Deres interesse var seterdrift og setra lå på en helt annen kant av Vasset.

Med vennlig hilsen



Ole Andreas Devold

Tidligere aksjonær og styremedlem O. A. Devolds Sønner

Sula kommune
Postboks 280
6039 Langevåg

Ålesund, 9. august 2018
BKH/nw

Vedrørende veirett – Søknad om enebolig gnr. 90 bnr. 133 – Ytterligere merknader.

Jeg viser til sakens dokumenter – herunder min uttalelse 19. juni 2018 stilet Ronny Fiskerstrand videresendt av ham til Sula kommune, samt nå sist advokat Martin H. Weydahls brev med vedlegg, stilet Sula kommune 03. juli 2018.

Slik jeg forstår min part Ronny Fiskerstrand / Ingrid Hauståker – er av kommunen satt frist til 15. august d.å. for eventuelle merknader til advokat Weydahls siste brev.

Jeg skal innen fristen gi slike merknader:

Det er intet ved advokatens brev 03. juli 2018 som gir grunnlag for annen konklusjon enn tidligere fremholdt herfra. Det nedfelte ved mitt brev 19. juni fastholdes.

Bnr. 39s adkomstvei gikk over bnr. 4. Det fremgår av fradeling og skjøte over bnr. 39 at det var snakk om en veirett «..... frem til hoved-vegen, men vegretten faller bort i fall der i fremtiden blir etablert adkomst til eiendommen med offentlig veg», jf. det ekstraherte i grunnboken for gnr. 90 bnr. 39 (dagboknr. 3369/1968).

Hvem som i sin tid bygget veien finner jeg ikke nødvendig å ha kunnskap om. Det er ikke tvilsomt at veien ble bygget over bnr. 4 før opprettelse av bnr. 39 og da frem til bygningsmasse på bnr. 4.

Ved fradeling og salg av bnr. 44 forbeholder selger (altså bnr. 4) seg rett til å bruke veien over bnr. 44. Det er denne retten bnr. 48 (senere fradelt bnr. 4 og bnr. 42) tufter sin adkomstrett på (over bnr. 44.) Om dette var bnr. 39s eksklusive vei, fordret det i så fall også formalisering i forhold til bnr. 39. Slik foreligger ikke. Av dette følger at bnr. 4 var i rettslig posisjon til å gi andre rett til å bruke veien.

ADVOKATER I KONTORFELLESKAP

ADVOKAT MNA
SVERRE AARSÆTHER
Org.nr. 974 953 935
Mob.tlf.: 415 70 940
E-post: aarsaether@hoveco.no

ADVOKAT MNA
BJØRN KRISTIAN HOVE
Org.nr. 975 683 389
Mob.tlf.: 908 94 668
E-post: hove@hoveco.no

ADVOKAT MNA
DAGFINN TYNES
Org. nr. 918 454 284
Mob.tlf.: 478 66 130
E-post: tynes@hoveco.no

ADVOKAT
ODD ARNE NILSEN
Org. nr. 993 629 103
Mob.tlf.: 951 92 885
E-post: nilsen@hoveco.no

Det er således absolutt intet som tilsier at aktuell vei er eksklusiv i bnr. 39s eie. Tvert i mot inngikk veien som del av bnr. 44 da aktuell eiendom ble opprettet. Hvilken del av veien bnr. 44 da tar i bruk i tilknytning til utnytting av bnr. 44 er opp til eier av bnr. 44. Veiretten fulgte med som et aksessorium ved fradelingen fra bnr. 4 og senere overskjøting.

Det er intet ved Ole Andreas Devolds uttalelse 27. juni 2018 (vedlegg til advokatens brev) som rokker ved min fremstilling og tilnærming. Det kan godt være at faktum er slik fremstilt ved uttalelsen. Om så er, tilsier ikke det andre rettslige konklusjoner enn de herfra fremholdte. At eier av bnr. 4 lot andre bygge vei på bnr. 4 til fordel hus på bnr. 4, gir ikke veibygger eksklusiv rett til veien / veilegemet. Om så skulle være måtte det foreligge en dokumenterbar rettshandel. Slik foreligger ikke. Derimot er dokumentert at bnr. 4 ved rettshandel (Skjøte tinglyst 26. september 1968) har gitt bnr. 39 en begrenset veirett, jf. dagbok nr. 3369/1968.

Jeg viser dessuten til at bnr. 44 ved fradelingen fra bnr. 4 har areal på begge sider av denne veien i veiens totale lengde innen bnr. 44 – uten annen adkomst. Veiretten er utvilsom. Likeså er utvilsomt at bnr. 133 fradelt bnr. 44 har fornøden veirett. Veien ligger etter fradelingen sågar **på bnr. 133**. Det gjelder som kjent en klar presumsjon i norsk tingsrett for at eiendom med veirett kan fradele parseller med korresponderende veirett.

Bnr. 133 er også samsvarende nylig fradelt med utgangspunkt i å ha slik veirett. Jeg viser om dette til Fylkesmannen i Møre og Romsdals klageavgjørelse 31. januar 2017, hvor det blant annet heter følgende på side 3 av 4:

«Samtidig skal tomte nytte ein tilkomstveg som allereie ligg føre.»

Både eierne av bnr. 39 og eierne av bnr. 48 påklaget fradelingsvedtaket. Ingen gjorde imidlertid gjeldende at eiendommen manglet veirett. Noe de kvalifisert klart ville ha gjort om det var klagenes oppfatning.

Såvel Sula kommune som Fylkesmannen i Møre og Romsdal har i fradelingsaken lagt til grunn at bnr. 133 er «sikret lovlig adkomst» ved aktuell vei. Det foreligger intet som skulle tilsi en endret vurdering av dette spørsmålet nå i tilknytning til byggesaken på den fradelte parsell.

Bygningsmyndigheten skal foreta en såkalt prejudisiell vurdering ved anvendelse av pbl. § 27-4. Eller sagt på en annen måte: Bygningsmyndigheten skal legge til grunn det resultat den med sannsynlighet / stor sannsynlighet antar en domstol vil konkludere med. (Se nærmere om dette «Plan- og bygningsloven, med kommentarer», Frode A. Innjord (2010), sidene 761-764).

Under denne vurderingen må bygningsmyndigheten som utgangspunkt vokte seg mot å gjøre vedtak som kan medføre at et nyoppført bygg blir stående uten veirett. Risikoen i så måte vil ha betydning for hvilken sannsynlighetsovervekt det vil være saklig grunnlag for å kreve. I denne saken er det imidlertid ingen særlig risiko idet bnr. 133 og bnr. 44 har samme eiere og eierne av bnr. 44 vil gi bnr. 133 veirett over bnr. 44 dersom bnr. 39 og bnr. 48 ved domstolsprøving mot formodning måtte få medhold i at bnr. 133 mangler rett til å bruke denne veien. (For øvrig en rett bnr. 133 kvalifisert klart vil også oppnå ved anvendelse av veilovens § 53).

Vedlagt følger slik erklæring fra gnr. 90 bnr. 44.

På slik bakgrunn bes nå om at omsøkt tillatelse gis.

Med vennlig hilsen

Bjørn Kristian Hove
advokat

Vedlegg

SULA KOMMUNE		Dato: 12.12.2017		Målestokk: 1:500
Tomt	Hjshaveri	INNØ-HUS AS		
		Adresse: Langevåg 4		
		Gnr: 90	Bnr: 133	
SITUASJONSKART				



Det tas forbehold om att det kan forekomme feil på kartet, bl.a. gjelder dette elendingsgrenser, ledninger/kabler, kummer mm. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Åge Risjord	Arkiv:	GBNR - 61/209
Arkivsaksnr:	18/890 18/14919		

Gnr 61 bnr 209 - Karl Gunnar Hove - Søknad om oppføring av tomannsbustad - Dispensasjonsvurdering.

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker	21.08.2018	090/18

Rådmannen si innstilling:

Med heimel i plan og bygningslova § 19-2 gir «det faste utvalet for plansaker» avslag til omsøkte tiltak på eigedom gbnr 61/209 i Smievegen, Eidsnes. Dispensasjon frå reguleringsplan sin bygningstype blir ikkje gitt; og bygningstiltaket skal plasserast i forskriftsmessig avstand frå kommunalteknisk ledningsnett (VA) som ligg inne på eigedomen.

Med heimel i plan og bygningslova § 19-2 gir «det faste utvalet for plansaker» **avslag** til søknad om dispensasjon frå reguleringsplan sitt krav til bygningstype.

Grunngjeving: Eigedomen ligg i eit område (B13) som er regulert til bygningstypen «frittliggande einebustader». Den omsøkte tomannsbustaden kjem ikkje inn under denne definisjonen.

Med heimel i plan og bygningslova § 19-2 gir «det faste utvalet for plansaker» dispensasjon på ei gjennomsnittleg gesimshøgda på 6,6 meter, mot kravet i reguleringsvedtektene som er på 4,5 meter.

Grunngjeving: Totalhøgda for bustaden er lavare enn tillatt mønehøgda (7.0 meter). Bustaden har flat takkonstruksjon, og det er gitt tilsvarende dispensasjonar innfor planområdet tidlegare.

Med heimel i plan og bygningslova § 19-2 gir «det faste utvalet for plansaker» løyve til dispensasjon på 20,8 %, frå gjeldande reguleringsplan sitt makskrav på 20 % BYA tomteutnytting på eigedomen.

Grunngjeving: Overskridinga er marginal, og det er gitt dispensasjon for tilsvarende overskridingar innfor planområdet tidlegare.

Tittel	Dok.ID
Gnr 61 bnr 209 - Karl Gunnar Hove - Tomannsbustad - Grunnkart område	357347
Ortofoto tomt	357341
Utsnitt regulering Bjørkavåg	357342
Oversikt VA ledningar	358121
Følgeskriv, byggesøknad	358122
Eidsnes 61 209-Byggemeldingstegninger D	354500
Eidsnes 61 209-Byggemeldingstegninger E (1)	354501
Gnr 61 bnr 209 - Protest - Oppføring av 2-mannsbolig - søknad om	354082

Tittel	Dok.ID
dispensasjoner	
Gnr 61 bnr 209 Karl Gunnar Hove - Tiltak bustad - Epostkorrespondanse: Merknad om vegrett frå grunneigarar	353621
Gnr 61 bnr 209 - Karl Gunnar Hove - Epostkorrespondanse gjeldande nabomerknad	354574
Gnr 61 bnr 209 - Karl Gunnar Hove - Dispensasjonar gitt i området	357340

Saksopplysningar:

Søknad av 21.06.2018, journalført 22.06.2018.

Denne gjeld riving av eksisterande løe, samt oppføring av ein tomannsbustad i tre etasjar på eigedom gbnr 61/209 i Smievegen, Eidsnes.

Søknaden må dispensasjonsvurderast oppimot reguleringsplan sine føresegner når det gjeld bustadtype, utnyttingsgrad og krav til gesimshøg. d.

Det er dispensasjonane som blir vurdert i denne saksutgreiinga.

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd «Reguleringsplan for Bjørkavåg aust», vedtatt i K-sak 081/08. Tomta ligg i område “B13” med reguleringsformål «frittliggande einebustader» med ei maks utnyttingsgrad på 20 % BYA. Omsøkte tiltak vil ev få ei tomteutnytting på 20,8 % BYA.

Byggetomta/Avkøyrsl:

Arealet for gbnr 61/209 er oppgitt til 1094 m².

Vi vil gjere oppmerksam på at bygningstiltak skal plasserast i lovbestemt avstand på min 4.0 meter frå eksisterande leidningstrasé for avløp/overvatn. Ev ei anna plassering som er godkjent av kommunalteknisk avdeling.

Eigedommen er tenkt med avkøyrsl til «Smievegen». Dvs at vedrett til å nytte «Smievegen» skal avklarast.

Offentleg VA-anlegg ligg inne på omsøkte eigedom, og kan i utgangspunktet tilknyttast.

Merknadar og protester:

Det har kome inn merknader frå fleire naboar. Vi går ikkje gjennom desse merknadane i dette saksframlegget då denne saka i første omgang gjeld dispensasjonsvurderingane. Må vurderast i sak om ev igangsettingsløyve.

Dispensasjonsvurdering:

Søknaden strir mot bygningstypen «frittliggande einebustader»; krav til utnyttingsgrad (krav på 20%); og krav til maks gesimshøg. d. Tiltaket er avhengig av dispensasjonar frå desse punkta.

Plan- og bygningslova § 19-2 opnar for dispensasjon frå lov, vedtekt, forskrift og planar dersom det ligg føre grunngitt søknad. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon frå plan dersom følgjande to vilkår er oppfylt:

1. Omsynet bak bestemmelsen det blir søkt dispensasjon frå skal ikkje bli “vesentleg tilsidesatt”.
2. Fordelen ved å gi ein dispensasjon skal vere “klart større” enn ulempene. Det må altså ligge føre klare grunner som er av ein slik karakter/tyngde at dei ikkje overstyrer dei omsyn planen er meint skal ivareta.

Søkar si grunngjeving for dispensasjonssøknaden: Meinat at omsøkt tomannsbolig ikkje vil forringe bruk av nærområdet eller tilliggende eiendommer og at det i området allereie er etablerte tomannsbustadar; at ei utnyttingsgrad på 20,8% er et lite avvik, og at gjennomsnittlig

mønehøyde er 7,6 m – som anses som et mindre avvik da det er høgden for tredje etasje som gir utslag på gesimshøgda.

Byggesaksavdelinga viser elles til følgeskriv frå Inno-Hus as som ligg ved saksutgreiinga.

Byggesaksavdelinga si vurdering:

Gesimshøgd. Dispensasjon for maks gesimshøgd 4,5 m. Gjennomsnittlig gesimshøgd er oppgitt til å bli 7,6 meter. Byggesaksavdelinga har kontrollmålt teikningsgrunnlaget, og pr definisjon i byggt teknisk forskrift er gesimshøgda 6,6 meter. Gjennomsnittlig gesimshøgd er dermed 1 meter lavare enn oppgitt i søknad.

Innafor reguleringsplanen «Bjørkavåg Aust» er det tidlegare gitt dispensasjon for ei gjennomsnittlig gesimshøgd på 7 meter (på gbnr 65/277). Det er også gitt dispensasjon til ei gesimshøgd på 5,3 meter på gbnr 61/184, og i P-072/12 for ei gesimshøgd på 5,5 m for åtte einebustadar.

Etter ei konkret vurdering oppimot det som er blitt godkjent tidlegare innafor planområdet, tilrår byggesaksavdelinga at ei gesimshøgd på 6.6 meter kan godkjennast.

Utnyttingsgrad. Det er søkt om ei overskrida utnytting på 0,8%. Denne er marginal og vil ikkje endre intensjonen med luft mellom bygg og eit romslig uteområde. Det er tidlegare gitt dispensasjon for ei utnytting på 23,6% til gbnr 61/184, og 26% på gbnr 61/189 i BK4-område med (makskrav 25%) i dette regulerte området.

Etter ei konkret vurdering oppimot det som er blitt godkjent tidlegare samt at omøskte overskriding er marginal, tilrår byggesaksavdelinga at ei utnyttingsgrad på 20.8 % BYA kan godkjennast.

Bygningstype.

I vurderinga frå byggesaksavdelinga i frådelingssaka for eigedom gbnr 61/209 i DP-sak 150/15 er det sagt at:

«I følgje vedtektene er området regulert til frittliggande einebustader med tilhøyrande garasjar. Det kan etablerast utleigeleiligheit.»

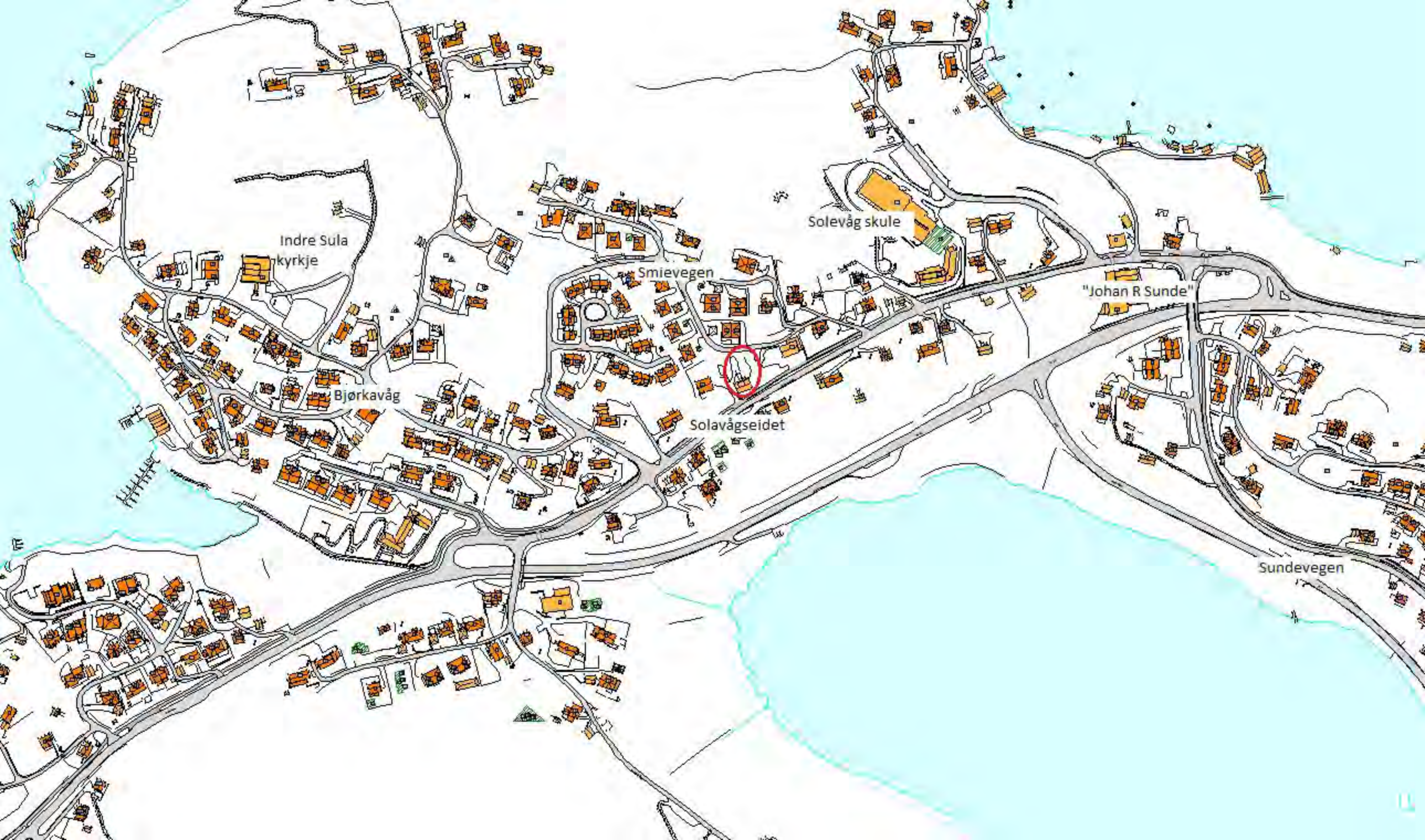
Forutsetninga i frådelingssaka er m.a. å påsjå at plbl. sine krav i § 26-1 er oppfylt, og at reguleringsplan sine bestemmelser blir fulgt.

Akkurat i dette området er det bestemt at det kan oppførast «frittliggande einebustadar» eller «bustader, konsentrert». I reguleringsprosessen og i reguleringsvedtaket er det gjort ei nøye vurdering omkring differensiering av bygningstypene innafor planområdet. Det er gjort ei konkret/bevisst vurdering om at omsøkte eigedom skal byggast ut med «frittliggande einebustadar». Det skal kommunen, utbygger og naboer forholde seg til.

Etter ei konkret vurdering oppimot reguleringsplan, tilrår byggesaksavdelinga at krav om oppføring av bygningstypen «einebustad» skal overhaldast. Dispensasjon frå bygningstypen tilrås ikkje gitt.

Vurdering:

På bakgrunn av dispensasjonsvurderingane i saksutgreiinga blir innstillinga totalt sett negativ. Det er heller ikkje plass til omsøkte bustad dersom bustaden skal ha nødvendig avstand til kommunalt ledningsnett og til nabogrense.



Indre Sula
kyrkje

Bjørkavåg

Smievegen

Solavågseidet

Solevåg skule

"Johan R Sunde"

Sundevegen



61/177

61/192

61/3

61/176

61/22

61/15

65/239

61/209

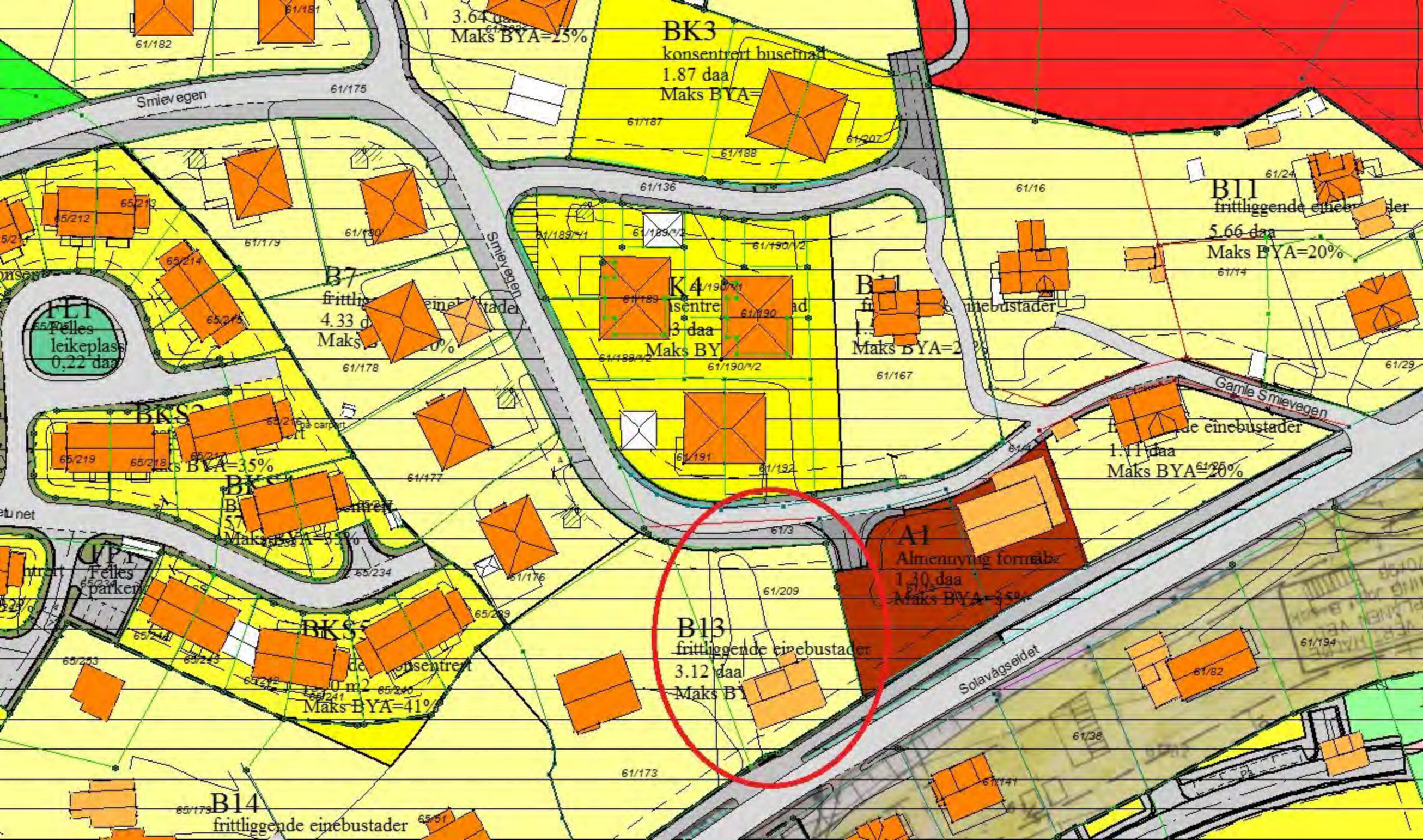
61/173

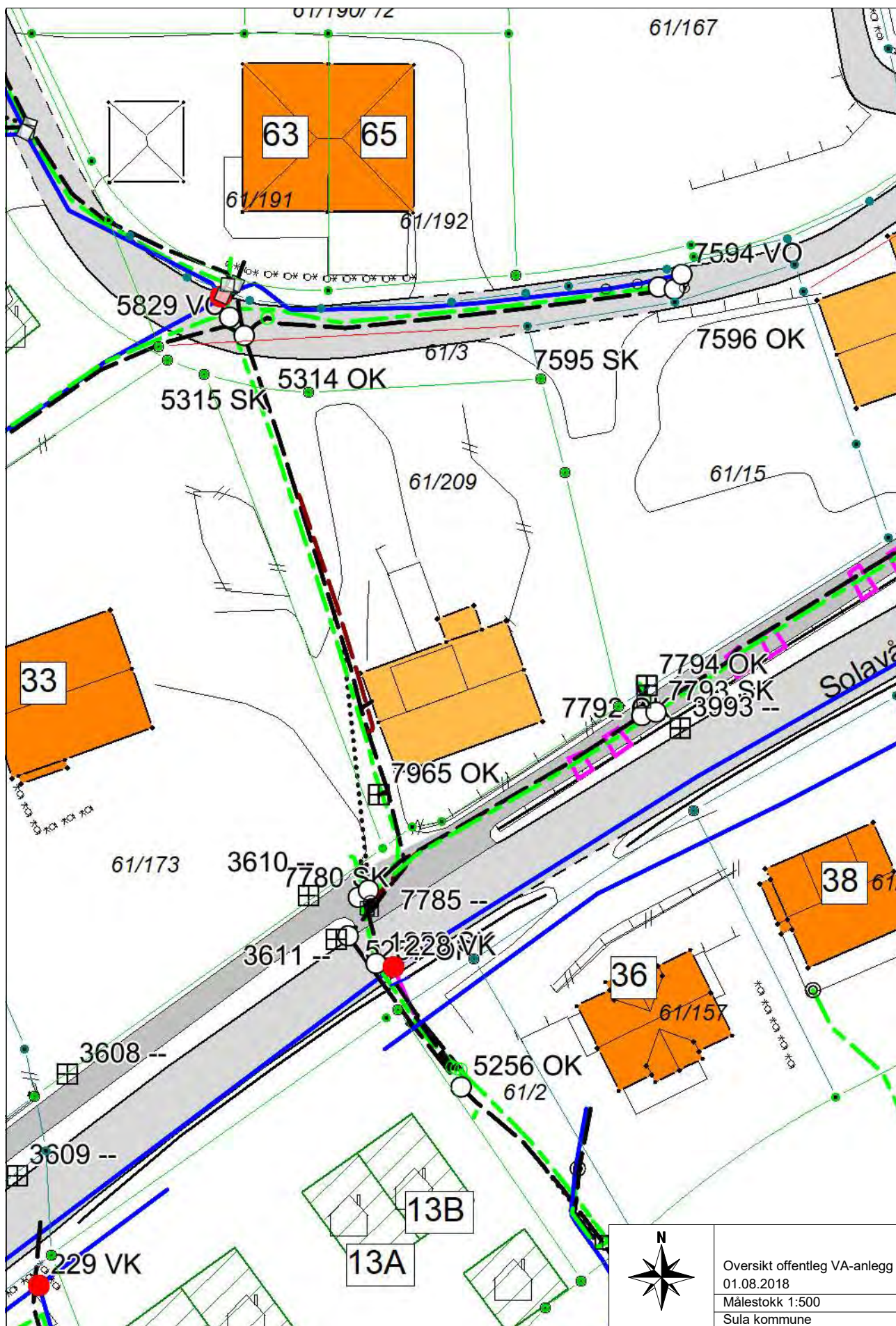
61/38

61/141

61/157

65/51







Sula kommune

postmottak@sula.kommune.no

Vedlegg B1

Deres ref:

Vår ref: HT

Dato: 21.06.18

SØKNAD OM OPPFØRING AV TOMANNSBOLIG. SØKNAD OM DISPENSASJONS. GNR 61 BNR 209 SMIEVEGEN.

På vegne av tiltakshaver Karl Gunnar Hove søkes det om oppføring av tomannsbolig i tre etasjer. Tomannsbolig vil ha integrert carport og hver sin biloppstillingsplass ute, som vist på situasjonsplan. 2 etasje har takterrasse over carport med glassrekkverk mot sør og terrasse mot øst.

PLANSTATUS

Gjeldende plan er reguleringsplan for Bjørkavåg Aust. Eiendommen ligger i B13 Frittliggende einebustader. Utnyttelsesgrad er satt til 20%. Gesimshøyde er 4,5 m2 og mønehøyde 7,5 m.

SØKNAD DISPENSASJON PBL §19.1 TYPE BOLIG, UTNYTTELSESGRAD OG MØNEHØYDE

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse 4.1 Byggeområde. Vi kan ikke se at omsøkt tomannsbolig vil forringe bruk av nærområdet eller tilliggende eiendommer. Omsøkt prosjekt har en utnyttelsesgrad på 20,8%. Det er et lite avvik, men vi velger likevel å ta det med i dispensasjonssøknad.

Gjennomsnittlig mønehøyde er satt til 7,6 m. Her anser vi det som et mindre avvik men velger også her å ta det med i dispensasjonssøknad. Dette er mønehøyde for tredje etasje som kun utgjør en del av bygningkroppen.

I området for øvrig er det etablerte tomannsboliger. Viser til Myretunet hvor det i hovedsak er tomannsboliger. Tomannsbolig er godt tilpasse eiendom med god avstand fra nabobygg. Tredje etasje utgjør mindre areal av bygningens totale flate, bruksareal stue og bad 29,7 m2, terrasse 31,5 m2. Som en ser fra snitt vil hovedbyggets underetasje ligge delvis i terreng. Vi kan ikke se at omsøkt tomannsbolig vil forringe bruk av etablerte naboeiendommer.

Vi kan ikke se at dispensasjon er til ulempe for området eller at hensyn bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

VEIRETT

Det søkes tilkomst fra nord. Vedlagt tinglyst veirett fra gnr 61 bnr 4. Gnr 61 bnr 309 er tidligere utskilt fra gnr 61 bnr 3 og gnr 61 bnr 3. Samt veirett gitt gnr 61 bnr 173 avgiver bnr 2 og bnr 3. Vedlegg til veirett viser adkomst via gnr 61 bnr 209. Vei har i hovedsak vært brukt som tilkomst til fjøs/uthus.

Vi er kjent med at tidligere utbygger er konkurs og at dei av den grunn ikke har ferdigstilt arbeid med å få vei utført i henhold til kommunal standard.

NABOMERKNAD

Det er mottatt nabomerknad fra Anne-Marie Huseby, Kari Persson og Jan Arne Solevågseide

Email 13.6.18 – Anne-Marie, Kari Persson, Jan Arne Solevågseide

«Som eiere av 61/4 kan vi IKKE godkjenne at 61/209 får knytte sin innkjøring til Smiveien da den tinglyste veirett det vises til OMFATTER IKKE 61/209».

Vi velger å vise til tidligere søknad, tidligere kommunikasjon og kommentar gitt til merknad den gang. Det er ingen nabomerknad knyttet til utforming og plassering tomannsbolig.

Fra: Karl Johan Persson <kjperss@online.no>

Sendt: onsdag 13. juni 2018 12:09

Til: Heidi Tessem <heidi@inno-hus.no>

Emne: Vedr oppføring av 2 mannsbolig

Hei vedr søknad om oppføring av 2 mannsbolig /nabovarsel på Gnr 61 bnr 209.

Dette Gnr og bnr har ikke veirett til Gnr 61 Bnr 4. og ikke Gnr 61 Bnr 209

man ikke utskille en tomt og gi den automatisk veirett til en annen tomt.

Vi ar tidligere opplyst at utbygger kan få veirett mot og opparbeide Smiveien til god standard eller kjøpe veien.

Sula Kommune er villig til og overta veien når den er opparbeid, men ikke før.

Dett er utbygger som har brukt veien til anleggsvei og satt den i dårlig stand.

Før overnevnte er ordnet blir ingen veirett gitt.

Med hilsen

Kari Persson

Sign

Vår kommentar:

Hei

Viser til mottatt nabomerknad. Det vises til tidligere kommentar og kommunikasjon knyttet til første søknad.

Har fått opplyst at ansvarlig firma for opparbeidelse er konkurs og av den grunn ikke har ferdigstilt vei. Vi har forståelse for at det er ønske om å få ferdigstilt veiarbeid slik at kommunen overtar vei.

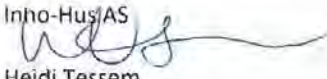
InnoHus vil på lik linje og i fellesskap med andre brukere og eiere av veiareal bidra til ei løsning. Det er likevel ikke noe som tilsier at Innohus eller eier av eiendom, Bibbi og Karl Gunnar Hove, kan ta det fulle ansvar og ikke minst kostnad for gjenstående veiarbeid.

RIVING

Eksisterende fjøs/uthus søkes revet.

Vennlig hilsen

Inno-Hus AS



Heidi Tessem

Kopi vedlagt nabovarsel

Søknad om tillatelse til tiltak

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

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

☐ Rammetillatelse☒ Ett-trinns søknadsbehandlingOppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☒ Ja ☐ Nei**Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker**Foreligger sentral godkjenning? ☐ Ja ☒ NeiSkal tiltaket prosjekteres og utføres i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 § 17-2? ☒ Ja ☐ NeiBerører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

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

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

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

Søknaden gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Byggningsnr.	Bollgr.
	61	209				
Adresse	Smleveggen 33			Postnr.	Poststed	
				6037	Eidsnes	
Planlagt bruk/formål	☒ Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☐ Annet:					Beskriv
						Bygn.typekode (jf. s. 2)
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg		☒ Nytt bygg *)		☐ Parkeringsplass *)	☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Vesentlig terrenginngrep
	Endring av bygg og anlegg		☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *)		☐ Fasade	
			☐ Konstruksjon		☐ Reparasjon	☐ Ombygging ☐ Anlegg
	Endring av bruk		☐ Bruksendring		☐ Vesentlig endring av tidligere drift	
	Riving		☒ Hele bygg *)		☐ Deler av bygg *)	☐ Anlegg
	Bygn.tekn. installasj.**) ☐		☐ Nyanlegg *)		☐ Endring	☐ Reparasjon
	Endring av bruks-enhet i bolig ☐		☐ Oppdeling		☐ Sammenføyning	
	Innhegning, skilt ☐		☐ Innhegning mot veg		☐ 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	1 – 1	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1 – 1	☐
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 5	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 – 2	☐
Tegninger	E	1 – 6	☐
Redegjørelser/kart	F	–	☒
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 – 1	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	☒
Andre vedlegg	Q	1 – 2	☐

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belægges 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 INNO-HUS AS	Org.nr. 912698424	Navn INNO-HUS AS	
Adresse Postvegen 17		Adresse Postvegen 17	
Postnr. 6018	Poststed ÅLESUND	Postnr. 6018	Poststed ÅLESUND
Kontaktperson Heidi Tessem	Telefon 90512210	Mobiltelefon 90512210	Eventuelt organisasjonsnummer 912698424
E-post heidi@inno-hus.no	E-post heidi@inno-hus.no		Telefon (dagtid) 90512210
Dato 21.06.2018	Underskrift		
Gjentas med blokkbokstaver HEIDI TESSEM		Gjentas med blokkbokstaver	

D1

SITUASJONSKART D1

Tomt

Gr: 61

Bnr: 209

Adresse:

Eidsnes 2-3

H.j.haver:

INNO-HUS AS



SULA KOMMUNE

Dato: 28.5.2018

Målestokk: 1:250



Tomt 61/209 Samlet 1090 m²

Hus 1-2: $(2 \times 95.4 \text{ m}^2 + 2 \times 18 \text{ m}^2) / 1090 \text{ m}^2 = (226.8 \text{ m}^2 / 1090 \text{ m}^2) \times 100 = 20.8 \%$

BYA 226.8 m² / 20.8 %

SITUASJONSKART D2

Tomt

Gr: 61

Bnr: 209

Adresse:

Eidsnes 2-3

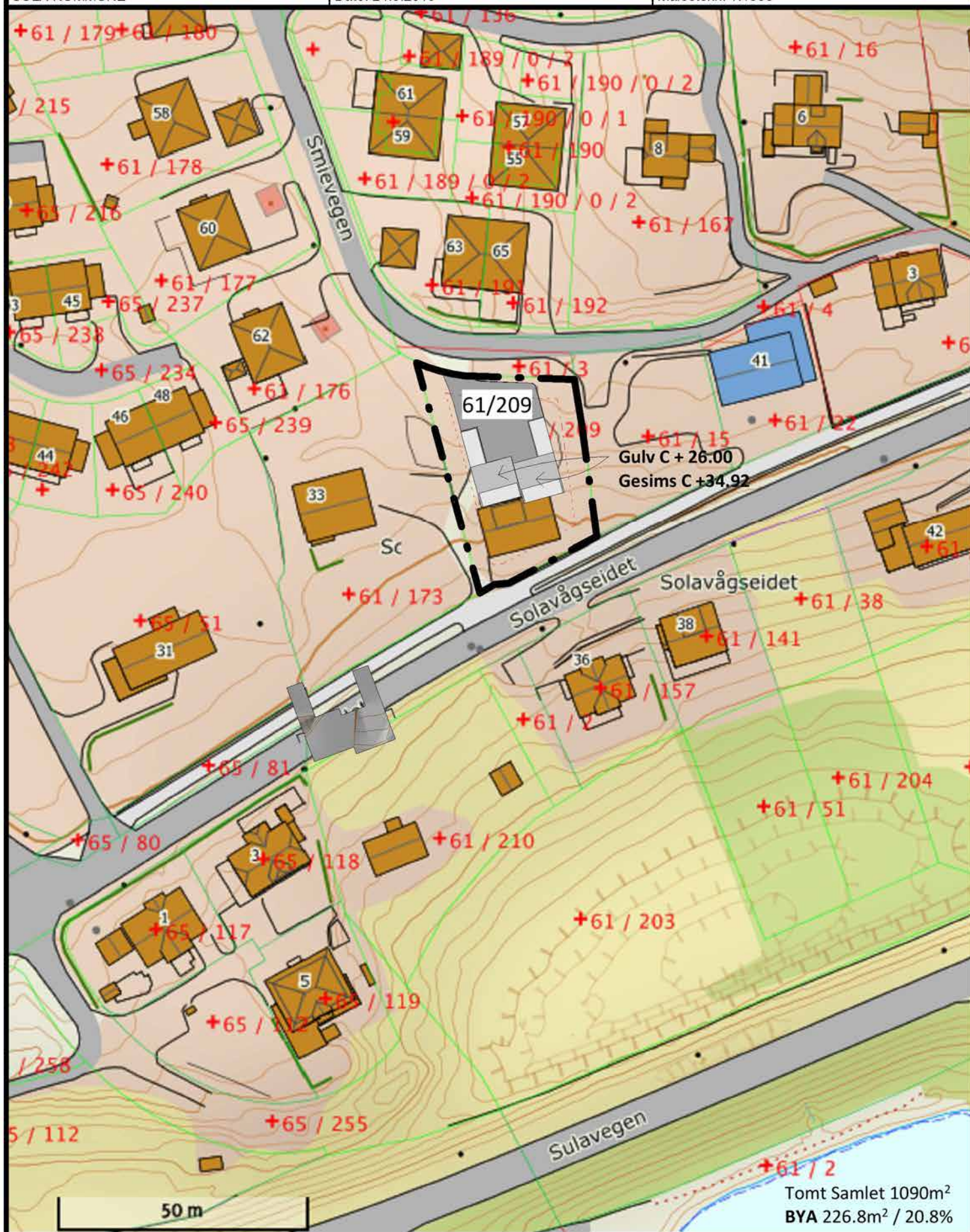
H j.haver:

INNO-HUS AS

SULA KOMMUNE

Dato: 24.5.2018

Målestokk: 1:1000





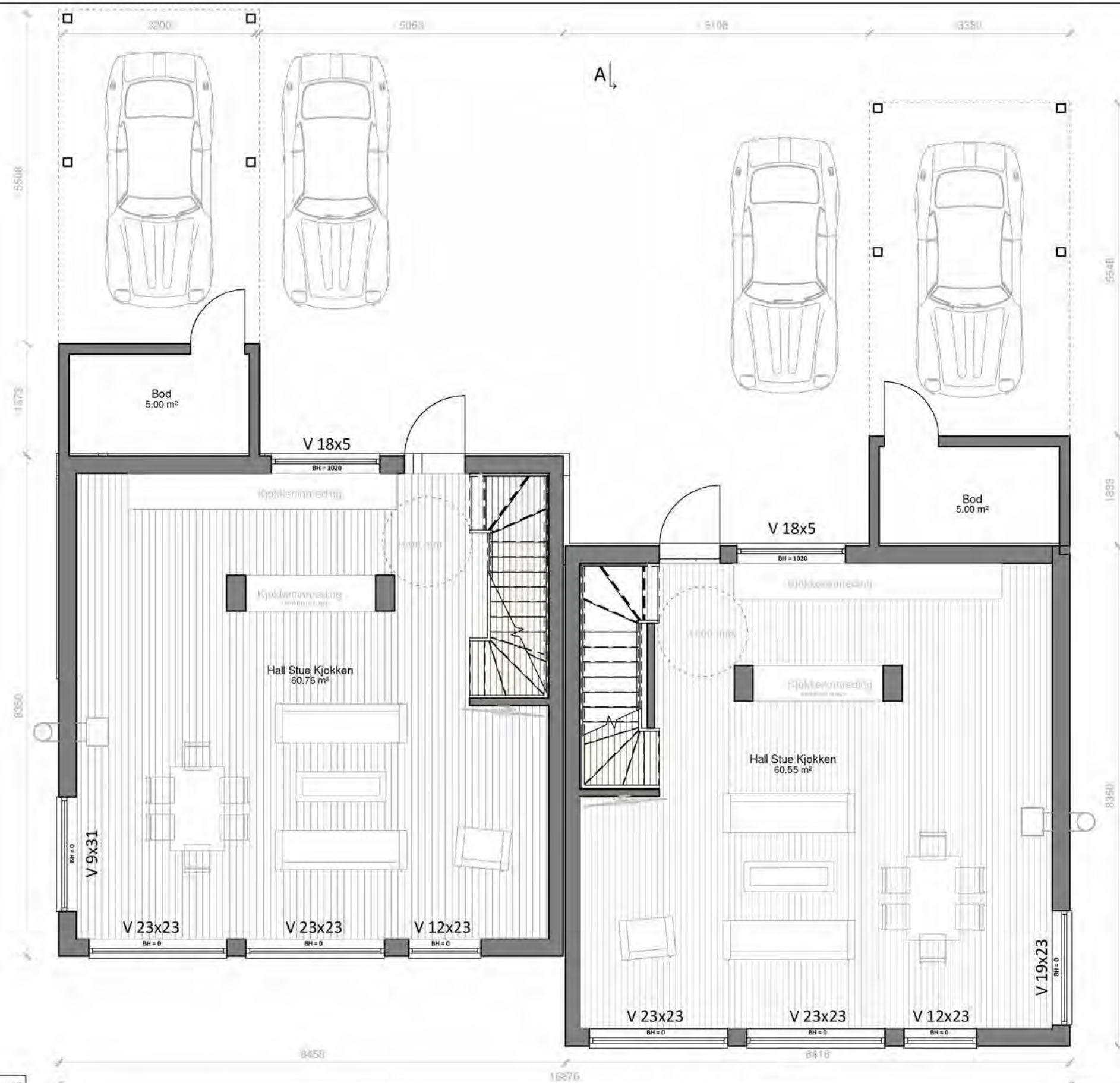
BYA Samlet	20.8%	226.8 m ²
BRA 1 egt. HUS1		61.3 m ²
BRA 1 egt. HUS2		61.3 m ²
BRA 2 egt. HUS1		29.7 m ²
BRA 2 egt. HUS2		29.7 m ²
BRA Bod HUS1		5.1 m ²
BRA Bod HUS2		5.1 m ²

BRA Carport HUS1	18.7 m ²
BRA Carport HUS2	18.7 m ²
BRA Kjeller egt. HUS1	61.1 m ²
BRA Kjeller egt. HUS2	61.1 m ²
BRA Samlet	351.8 m ²

Tittel: Underetasjeplan

TILTAKSHAVER: INNO - HUS AS	Dato: 2018 05 28
BYGGEPLASS: Eidsnes	Sak.nr: 1:50
HENVISNINGER: Byggemelding tegninger	Tegner: MB
OPPDAG:	Sak.nr:
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO - HUS AS Postvegen 17 N-6018 Ålesund	Prosjekt: EIDSNES 2-3
	G.nr: 61
	B.nr: 209

E1



E2

BYA Samlet	20.8%	226.8 m ²
BRA 1 egt. HUS1		61.3 m ²
BRA 1 egt. HUS2		61.3 m ²
BRA 2 egt. HUS1		29.7 m ²
BRA 2 egt. HUS2		29.7 m ²
BRA Bod HUS1		5.1 m ²
BRA Bod HUS2		5.1 m ²

BRA Carport HUS1	18.7 m ²
BRA Carport HUS2	18.7 m ²
BRA Kjeller egt. HUS1	61.1 m ²
BRA Kjeller egt. HUS2	61.1 m ²
BRA Samlet	351.8 m ²

Tittel: Plan 1. etasje

TILTAKSHAVER: INNO - HUS AS	Dato: 2018 05 28
BYGGEPLASS: Eidsnes	Sak.nr: 1:50
HENVISNINGER: Byggemelding tegninger	Tegner: MB
OPPDRAK:	Sak.nr:
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO - HUS AS Postvegen 17 N-6018 Ålesund	Prosjekt: EIDSNES 2-3
	G.nr:61 B.nr:209



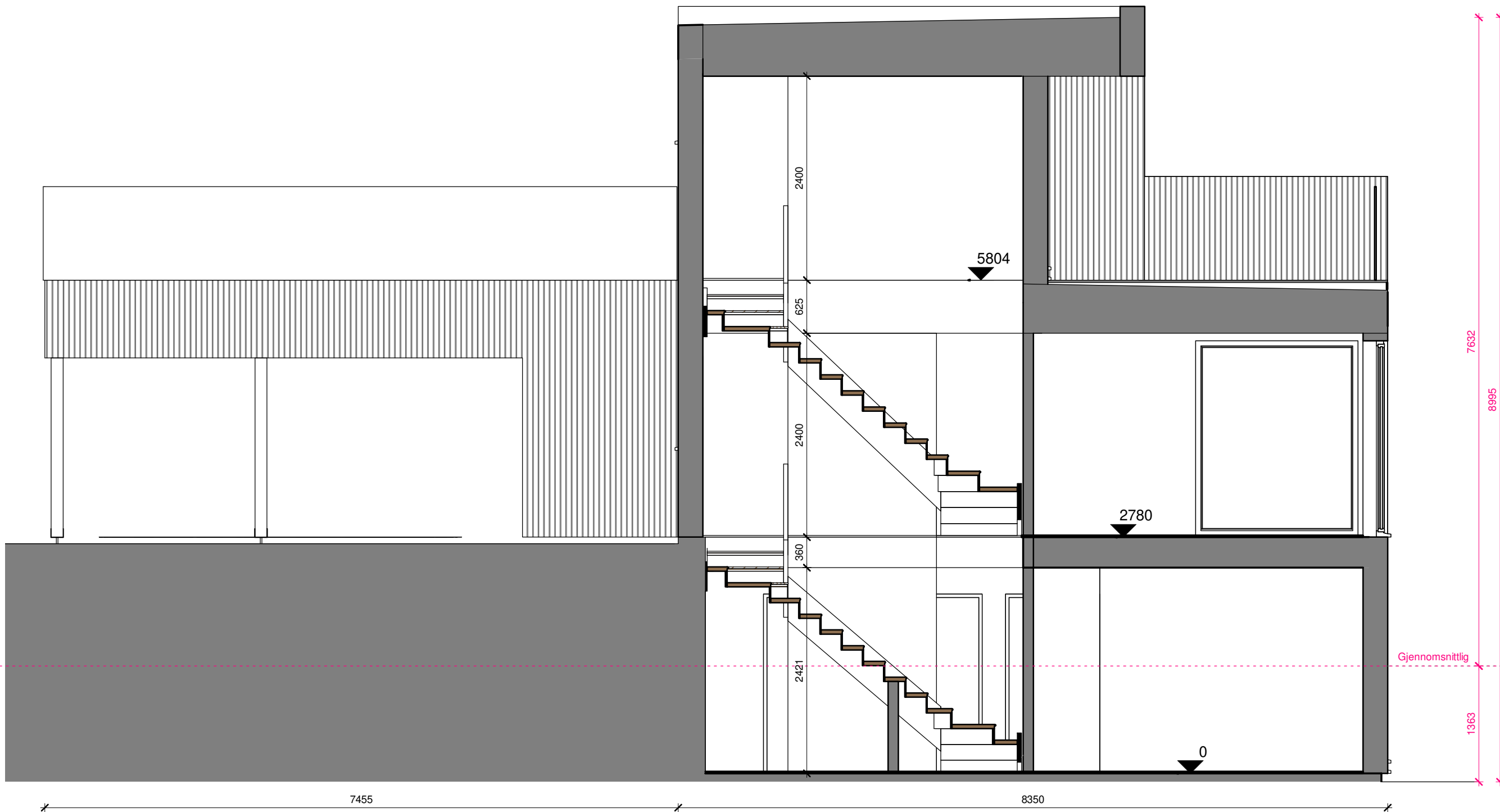
E3

BYA Samlet	20.8%	226.8 m²
BRA 1 egt. HUS1		61.3 m²
BRA 1 egt. HUS2		61.3 m²
BRA 2 egt. HUS1		29.7 m²
BRA 2 egt. HUS2		29.7 m²
BRA Bod HUS1		5.1 m²
BRA Bod HUS2		5.1 m²

BRA Carport HUS1	18.7 m²
BRA Carport HUS2	18.7 m²
BRA Kjeller egt. HUS1	61.1 m²
BRA Kjeller egt. HUS2	61.1 m²
BRA Samlet	351.8 m²

Tittel: Plan 2. etasje

TILTAKSHAVER: INNO - HUS AS	Dato: 2018 05 28
BYGGEPLASS: Eidsnes	Sak.nr: 1:50
HENVISNINGER: Byggemelding tegninger	Tegner: MB
OPPDAG:	Sak.nr:
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO - HUS AS Postvegen 17 N-6018 Ålesund	Prosjekt: EIDSNES 2-3
	G.nr: 61
	B.nr: 209

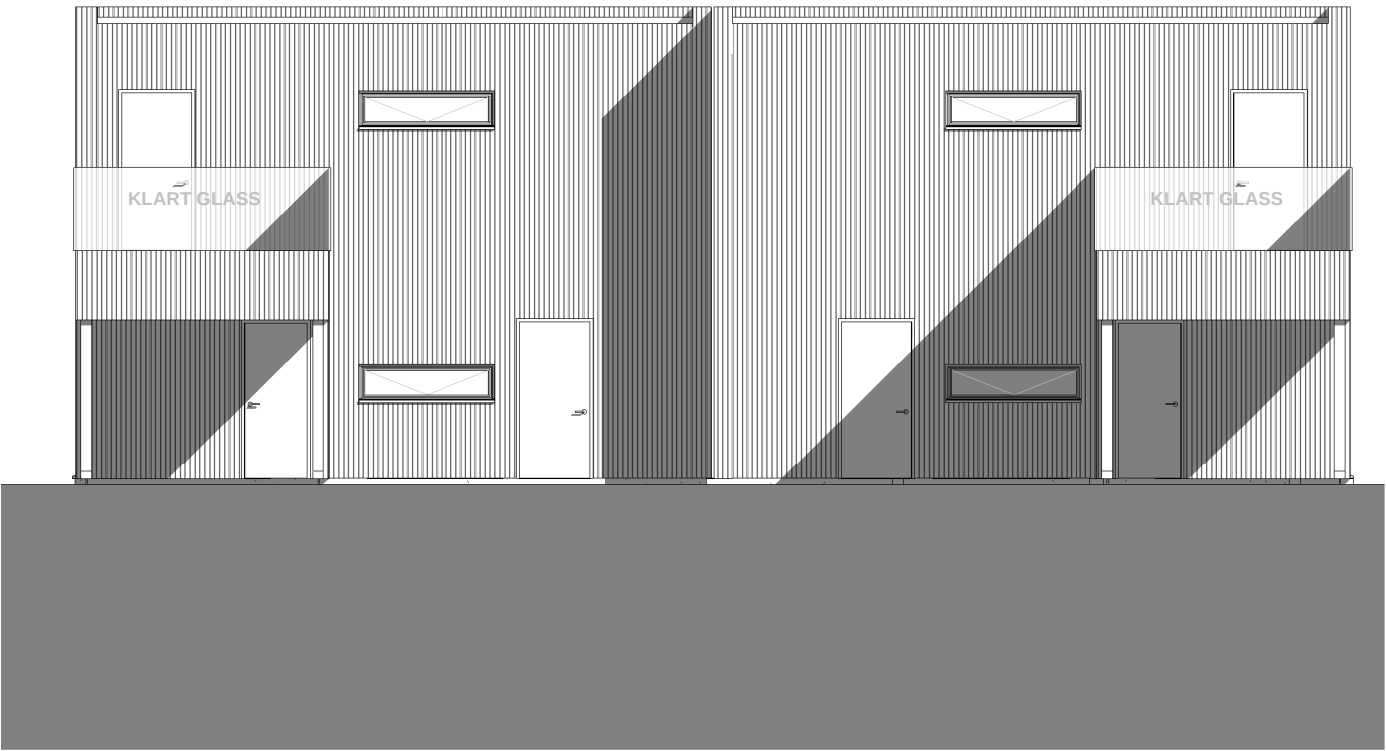


A - A
1 : 50

Tittel: Snitt

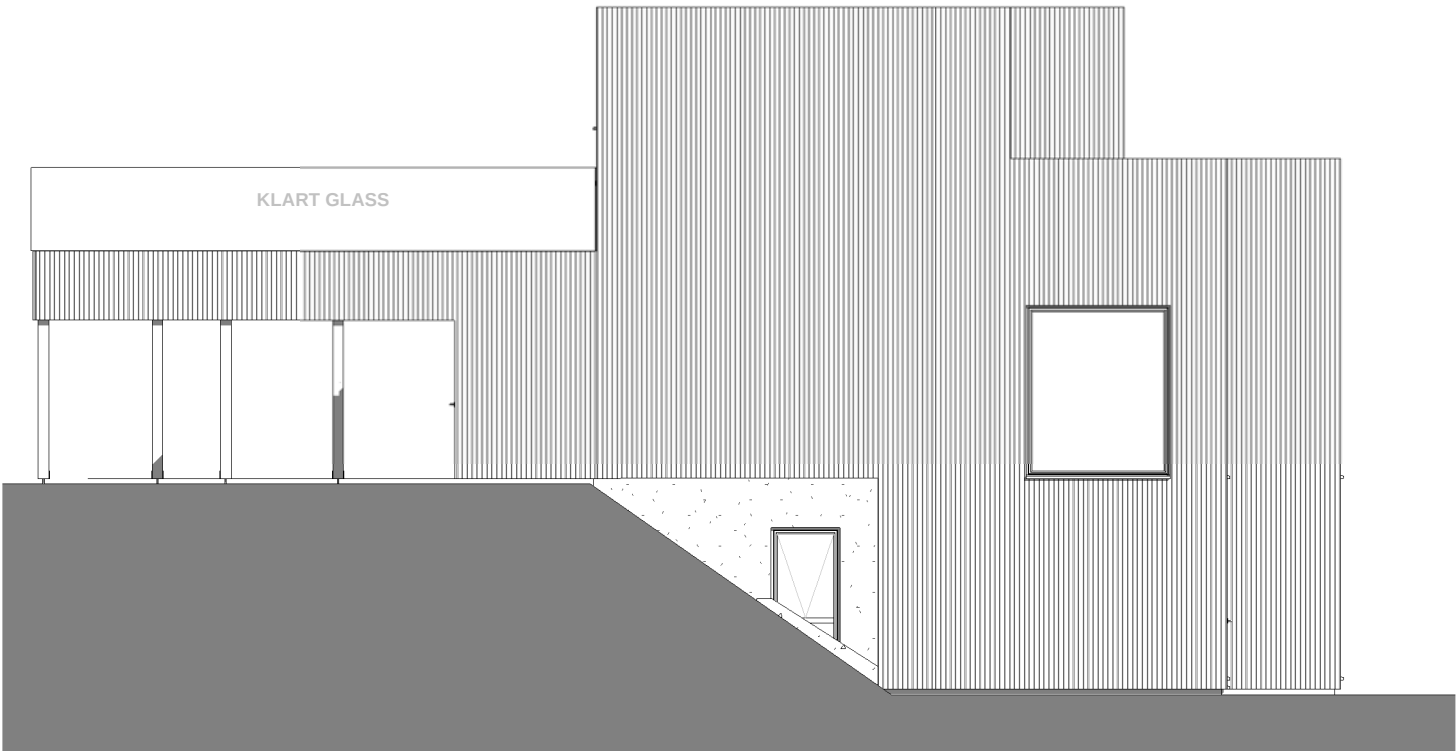
TILTAKSHAVER: INNO - HUS AS	Dato: 2018 05 28	
BYGGEPLASS: Eidsnes	Sak.nr: 1:50	
HENVISNINGER:Byggemelding tegninger	Tegner: MB	
OPPDRAK:	Sak.nr:	
REVIDERING:	Tegn.nr:	
INNO - HUS AS Postvegen 17 N-6018 Ålesund	Prosjekt: EIDSNES 2-3	
	G.nr:61	B.nr:209

E4



Fasade NORD

1 : 100



Fasade OST

1 : 100



Fasade VEST

1 : 100



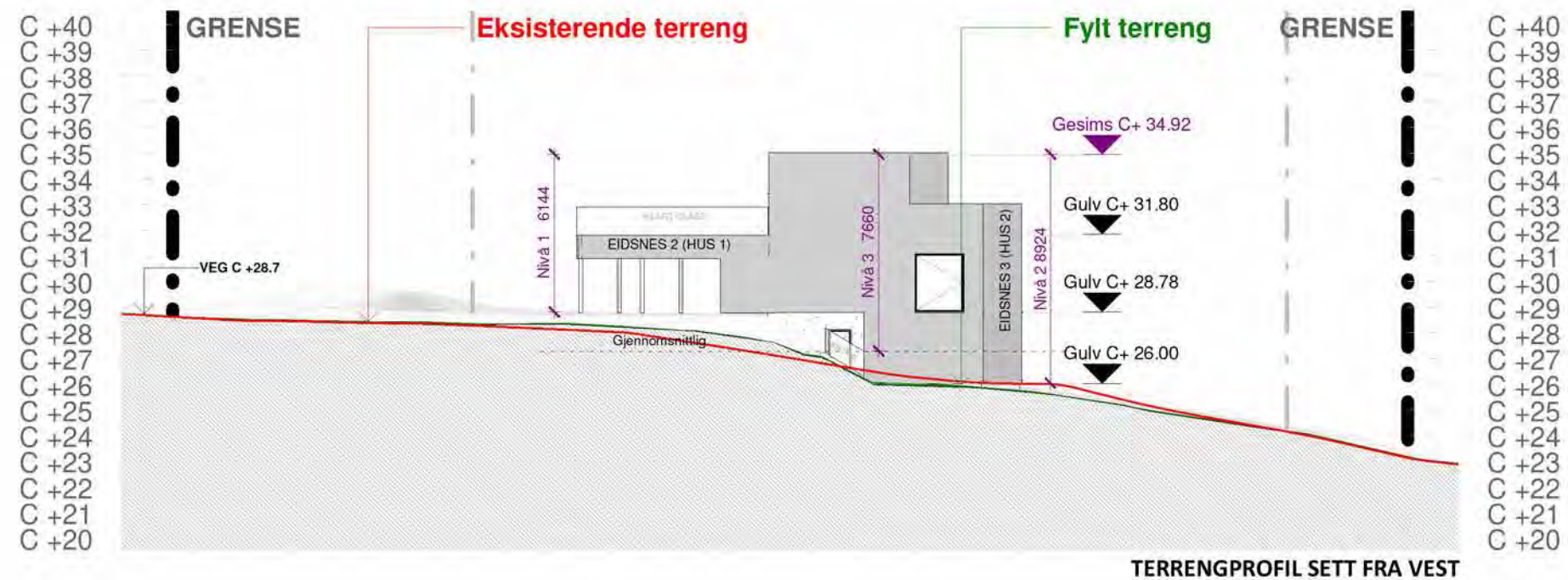
Fasade SOR

1 : 100

E5

Tittel: Fasader

TILTAKSHAVER: INNO - HUS AS	Dato: 2018 05 28	
BYGGEPLASS: Eidsnes	Sak.nr: 1:50	
HENVISNINGER:Byggemelding tegninger	Tegner: MB	
OPPDRAK:	Sak.nr:	
REVIDERING:	Tegn.nr:	
INNO - HUS AS Postvegen 17 N-6018 Ålesund	Prosjekt: EIDSNES 2-3	
	G.nr:61	B.nr:209



Eidsnes 2-3

TITTEL: Terrengeprofiler

TILTAKSHAVER: INNO-HUS AS	Dato: 28.05.2018
BYGGEPLASS: Eidsnes	Mål: 1:250
HENVISNINGER: Byggemelding tegninger	Tegner: MB
OPPDRAK:	Sak.nr:
REVIDERING:	Tegn.nr:
INNO-HUS AS Postvegen 17 N-6018 Ålesund	Prosjekt: "EIDSNES 2-3"
	G.nr: 61 B.nr: 209

E6

Fra: Ole Anders Hove <ole.hove@mimer.no>
Sendt: tysdag 19. juni 2018 11:46
Til: Terje Havnegjerde
Kopi: Postmottak Sula
Emne: Protest. - Gnr.61 bnr.209. Oppføring av 2-mannsbolig. Søknad om dispensasjoner.
Vedlegg: Situasjonsskart med VA anlegg.pdf

Sula Kommune

Plan og bygningsavd.
Pb.280
6039 Langevåg

13.06.18

Gnr.61 bnr.209. Oppføring av 2-mannsbolig. Søknad om dispensasjoner. - Protest.

Viser innledningsvis til deres tidligere sak P-093/17 med de vurderinger og vedtak som der er satt. Videre viser vi til mottatt nabovarsel vedrørende ovennevnte sak.

For ordens skyld vil vi anføre at på mottatt søknad/nabovarsel ikke er avmerket/søkt om riving av eksisterende løe på stedet. Vi krever at dette skjer i samsvar med gjeldende lover og foreskrifter, og at separat søknad med nabovarsel til berørte naboer blir utsendt.

Videre gjør vi oppmerksom på boligens plassering ihht. kommunalt VA anlegg på stedet, beliggende i vestkant av tomten. Sula kommune har tidligere for egen del anført merknader i den sammenheng. Vi legger til grunn at disse merknadene står ved lag. *"Vi gjer merksam på at framtidige bygningstiltak skal plasserast i lovbestemt avstand frå eksisterande leidningstrasé for avløp/overvatn."* (Situasjonsskart med VA-anlegg vedlagt). Her er det fra før gitt løyve til legging av VA-anlegg kun på Gnr.61 bnr.209, avstand fra bygning til VA-anlegg bør være minimum 4 meter.

Planstatus:

For området gjelder som kjent reg.plan for Bjørkavåg Aust, med tilhørende bestemmelser. Bla. er gesims satt til h= 4,5 m og møne til h= 7,5 m. Ihht.TEK 10 og veileder er i omsøkt tilfelle med flatt tak, gesims og mønehøyde lik. Av det følger at overskridelsen på gesimshøyden er på hele 4,4 m, og møne på hele 1,4m. I angjeldene søknad er det søkt om dispensasjon for en overskridelse på gjennomsnitt gesims på angivelig 0,1m. Dette er tull med tall all den tid gesimshøyden mot sør er ihht. sit.plan satt til cote +34,92, med en høyde på møne på 8,9m. mot tillatt 7,5m.

Vi vil forøvrig på det sterkeste ta avstand fra påstanden fra ansvarlig søker hva gjelder at det i området er etablert 2-mannsboliger. Tvert imot er det i naboområdet etablert bare eneboliger i samsvar med intensjonen i gjeldende reguleringsplan. Myretunet beliggende ca.100m lenger vest har 2-mannsboliger.Dette arealer er forøvrig satt av til BK. I angjeldende område B 13 , er intensjonen at eneboliger skal etableres, slik allerede store deler av B13 er bebygd. For oss beboere i området kreves forutsigbarhet, knyttet til bestemmelser i planen. Det skal mye til før bygningsmyndigheten gjør slike drastiske endringer stikk i strid med intensjonen i planen.

Samtidig vil naboer erfare at egen etablering er gjort på sviktende grunnlag, sett i forhold til intensjonen i planen.

Vi stiller også spørsmål ved beregningen av BYA. Det ser ikke ut som bla. gjesteparkeringer er tatt inn i disse beregningene.

Med henvisning til ovennevnte vurderinger protesteres det på søknaden om dispensasjon slik omsøkt i angjeldende sak.

Med hilsen

Ole Anders Mork Hove
Solavågseidet 33
6037 Eidsnes

Fra: Anne-Marie <am_huseby@hotmail.com>
Sendt: 13. juni 2018 11:38
Til: heidi@inno-hus.no
Kopi: Åge Risjord
Emne: Vedr. Nabovarsel for 61/209.

Som eiere av 61/4 kan vi IKKE godkjenne at 61/209 får knytte sin innkjøring til Smiveien da den tinglyste veirett det vises til OMFATTER IKKE 61/209.

Mvh
Anne-Marie Huseby, Kari Persson, Jan Arne Solevågseide.

Fra: Heidi Tessem <heidi@inno-hus.no>
Sendt: 21. juni 2018 12:49
Til: Karl Johan Persson
Kopi: Åge Risjord; Bibbi Hove
Emne: SV: Vedr oppføring av 2 mannsbolig

Hei

Viser til mottatt nabomerknad. Det vises til tidligere kommentar og kommunikasjon knyttet til første søknad.

Har fått opplyst at ansvarlig firma for opparbeidelse er konkurs og av den grunn ikke har ferdigstilt vei. Vi har forståelse for at det er ønske om å få ferdigstilt veiarbeid slik at kommunen overtar vei.

InnoHus vil på lik linje og i fellesskap med andre brukere og eiere av veiareal bidra til ei løsning. Det er likevel ikke noe som tilsier at Innohus eller eier av eiendom, Bibbi og Karl Gunnar Hove, kan ta det fulle ansvar og ikke minst kostnad for gjenstående veiarbeid.

Med vennlig hilsen
Heidi Tessem
Prosjektansvarlig



Postvegen 17
6018 Ålesund
Tel: +47 90 51 22 10
www.inno-hus.no <<http://www.inno-hus.no/>>

Følg oss på Facebook: <<https://www.facebook.com/innohusas/>>

Fra: Karl Johan Persson <kiperss@online.no <<mailto:kiperss@online.no>>>
Sendt: onsdag 13. juni 2018 12:09
Til: Heidi Tessem <heidi@inno-hus.no <<mailto:heidi@inno-hus.no>>>
Emne: Vedr oppføring av 2 mannsbolig

Hei vedr søknad om oppføring av 2 mannsbolig /nabovarsel på Gnr 61 bnr 209.
Dette Gnr og bnr har ikke veirett til Gnr 61 Bnr 4.og ikke Gnr 61 Bnr 209

man ikke utskille en tomt og gi den automatisk veirett til en annen tomt.

Vi ar tidligere opplyst at utbygger kan få veirett mot og opparbeide Smiveien til god standard eller kjøpe veien.

Sula Kommune er villig til og overta veien når den er opparbeid, men ikke før.

Dett er utbygger som har brukt veien til anleggsvei og satt den i dårlig stand.

Før overnevnte er ordnet blir ingen veirett gitt.

Med hilsen

Kari Persson

Sign

Dispensasjonar tidligere gitt innan området
"Reguleringsplan for "Bjørkavåg Aust"

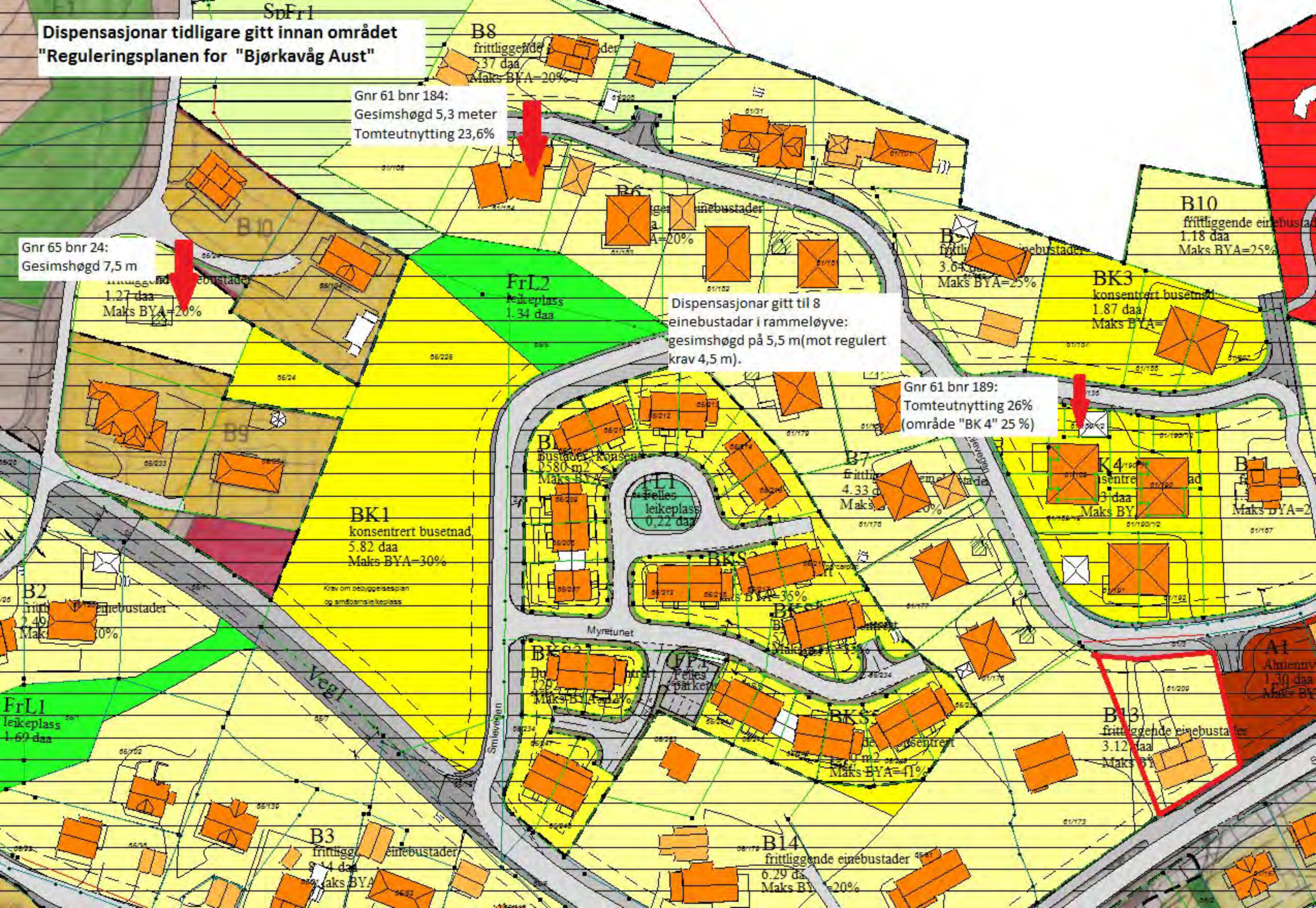
Gnr 61 bnr 184:
Gesimshøgd 5,3 meter
Tomteutnytting 23,6%

Gnr 65 bnr 24:
Gesimshøgd 7,5 m

1.27 daa
Maks BYA=20%

Dispensasjonar gitt til 8
einebustadar i rammeløve:
gesimshøgd på 5,5 m (mot regulert
krav 4,5 m).

Gnr 61 bnr 189:
Tomteutnytting 26%
(område "BK 4" 25 %)



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Stian Vamråk	Arkiv:	GBNR - 109/590, GBNR - 109/17, GBNR - 109/476
Arkivsaksnr:	17/3 18/15729		

Gnr 109 bnr 590- Bolig Prosjekt AS - Ileggelse av overtredelsesgebyr. Klage på vedtak.

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker	21.08.2018	091/18

Rådmannen si innstilling:

Sula kommune opprettheld sitt vedtak i P-sak 079/18, om å illegge eit overtredelsesgebyr på kr 50.000,- i samband med riving av SEFRAK-registrert bygg på eigedom gbnr 109/590.

Grunngjeving: Klagen inneheld ikkje nye moment som ikkje var kjent på vedtakstidspunktet.

Klagen har ikkje ført fram.

Saka blir oversendt Fylkesmann i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd.

Tittel	Dok.ID
Gnr 109 bnr 590 - klage på vedtak om illeggelse av overtredelsesgebyr for riving av bolig	357312
Gnr 109 bnr 590- Bolig Prosjekt AS - Vedtak om illeggelse av overtredelsesgebyr for riving av bygning utan løyve - Lambertgarden, Langevåg	353356
Gnr 109 bnr 590- Bolig Prosjekt AS - Lambertgarden - Førehandsvarsel om vedtak - Ilegging av gebyr for ulovlig riving av registrert SEFRAK-bygning.	347536
Gnr 109 bnr 590- Bolig Prosjekt AS - Lambertgarden - Tilsvaer på varsel om gebyr	348210
Lambertgarden	348209

Bakgrunn for saka:

Bolig Prosjekt as søkte i utgangspunktet om riving av eit gammalt bustadbygg på eigedom gbnr 109/590 i Lambertgarden, Langevåg. Bygget vart reve før Sula kommune fikk behandla søknaden. Og i P-sak 079/18 vart firmaet ilagt eit overtredelsesgebyr for «riving av bygg utan løyve». Dette vedtaket er no påklaga av Bolig Prosjekt as i brev av 12.06.18. Det er klagen som blir tatt opp til vurdering i denne saksutgreinga.

Saksopplysningar:

Klagen frå Bolig Prosjekt as inneheld følgjande moment:

1. SEFRAK registrert bustad er regulert bort(dvs. skal rives). Planen er godkjend av kommunen, fylkesmannen og fylkeskommunen.
2. Bustad Prosjekt as har fått IG på teknisk anlegg som består av vegar og røyrleidningar av hele feltet. Dette innbefatter indirekte riving av bustaden.
3. Det ble i forbindelse med IG av arbeidet gjort en skriftelig henvendelse der Bustad Prosjekt as orienterte kommunen om at arbeidet vil bli oppstartet med bakgrunn i 3

ukers fristen. Kommunen hadde god anledning til å svare på vår henvendelse, men unnlot å gjøre det.

4. Kommunen manglar kulturminneplan, hadde dette vært på plass hadde prosessen vært enklare for begge parter.
5. Med bakgrunn i overforstående utførte Bolig Prosjekt as rivinga i god tro og avviser illeggelse av overtredelsesgebyr.

Viser elles til Bolig Prosjekt as' sitt klagebrev som ligg som vedlegg til saka.

Vurdering:

Merknadane frå Bolig Prosjekt as er rettmessig kome inn, og skal i takast opp til vurdering. Nokre av momenta til Bolig Prosjekt as har etter vårt syn liten relevans med det vedtak som blei gjort i saka.

Byggesaksavdelinga sine merknader til Bolig Prosjekt as sine klagepunkt:

1. Den SEFRAK registrerte bustaden er var ikkje regulert bort. Den nye reguleringsplanen for område er godkjend av alle etatar, men det er ikkje slik at eksisterande bygningar blir automatisk godkjend revet når det en ny plan for et området blir godkjent.
2. Det er søkt om riving av bustad og det er søkt om IG for teknisk anlegg. Bolig Prosjekt as har fått IG på teknisk anlegget. Det er ikkje kommunen sitt ansvar å påsjå at en profesjonell aktør søker i riktig rekkefølge. Søknad for riving av SEFRAK bustad kom inn etter det ble gitt løyve til oppstart på teknisk anlegg. Forøvrig så er et igangsettingsløyve gyldig i 3 år. Dvs at arbeidet ikkje nødvendigvis måtte starte før resterande deler av søknaden er behandla.
3. Det stemmer at det ble gitt eit skriftlig varsel til kommunen at frist for igangsettingsløyve var ute og at arbeidet ville ta til. Dette er som dykk opplyser om noko dykk ein har rett til når søknaden er ein «3 ukers» søknad. Alt arbeid som blir påbegynt er blir på egen risiko og i dette tilfelle er det ikkje snakk om en «3 ukers» men en «12 ukers» søknad. Dette fordi det er snakk om riving av eit SEFRAK registrert hus. Behandling av slike søknader krevjer rådføring med fylkeskonservatoren før evt rivingsløyve blir gitt. Dette er noko ein profisjonell aktør skal kjenne til. Det ble også opplyst i varslinga at en ville starte opp med grunnarbeid, også den delen av arbeidet som ikkje gjaldt riving falt under en 12 ukers sak då det her var snakk om ein dispensasjon. Bolig Prosjekt as opplyser dermed i klagen at han har starta ulovleg også på denne delen av arbeidet, også det er eit brudd på regelverket.
4. Kulturminneplan er noko vi i kommunen ønsker å få på plass. Men i dette tilfelle var alle aktører klar over at huset var SEFRAK registrert, så det burde ikkje være ei overrasking.
5. Vi trur heller ikkje at dette er gjort med overlegg, men som en stor profesjonell og seriøs bustadaktør i kommune så skal en ikkje tru, men vite kva ei gjær.

PBO-avdelinga si samla vurdering:

Vi kan ikkje sjå at det kjem fram moment i klage frå Bolig Prosjekt as som gir grunnlag for å endre på tidlegare vedtak gjort i P-sak 079/18.

Klage blir ikkje tatt til følge.

Bolig Prosjekt as

Fyllingvegen 3F
6030 LANGEVÅG

SULA KOMMUNE

Plan, byggesak og oppmåling

Deres ref.

Vår ref .
lmb

Dato:
19.07.18

GNR. 109 BNR 590 -KLAGE PÅ VEDTAK OM ILEGGELSE AV OVERTREDELSESGEBYR FOR RIVING AV BYGNING – LAMBERGARDEN – LANGEVÅG.**Litt historikk:**

Utbygging av Lambertgarden er basert på reguleringsplan for Lambertgarden som ble vedtatt av kommunestyret i sak 080/14. I forbindelse med reguleringsarbeidet ble det utarbeidet en planbeskrivelse med Ros-Analyse. Her ble det opplyst at det på området står et gårdstun, uthus og låve fra ca. 1900 og at den er i dårlig byggeteknisk stand og er planlagt revet. Reguleringsplanen/vedtekter der eksisterende bebyggelse er planlagt revet er sendt til naboer, fylkeskommune, fylkesmann og andre for uttalelse uten innsigelser. Skulle tunet bli stående måtte det i reguleringsprosessen tas høyde for det. I den godkjente planen er eksisterende bygningsmasser fjernet og erstattet med nye.

IG -teknisk anlegg:

Den 22.02.18 fikk Bolig Prosjekt IG for opparbeiding av teknisk anlegg. IG gjaldt teknisk arbeid av alt med unntak av arbeid i forbindelse med elva. (SV-område). Vi fikk med andre ord løyve til å bygge vegene og legge rørledningene i hele feltet. Hovedtrase for rørledninger fra BKS4 og veg f-v2 går gjennom boligen som nå er revet. Da vi har fått godkjent grunnarbeider i forbindelse med veger og rørledninger på hele feltet innbefatter det en indirekte godkjenning på fjerning av bolighuset som ligger på tomte. Det er umulig å bygge veger og legge rørledninger uten å fjerne bolighuset.

Søknad IG- for bygg 1,2,3,4-5,15,16,17,18 og 19 og riving av eksisterende bolighus.

Den 06.02.18 ble det sendt inn søknad for IG for boliger på feltet. I samme søknad ble det også søkt om riving av eksisterende boligbygg på tomte. Det kom i den forbindelse inn en merknad fra Nabo nord for bygg 1 og 2. Merknad gjaldt plassering av renovasjonscontainere. Disse ble i ettertid flyttet vekk fra naboen. Det kom ingen merknader på riving av huset.

Den 02.03.18 sendte Bolig Prosjekt en e-post til Sula Kommune og viste til søknad om IG pr. 06.02.18 og viste der til at behandlingsfristen nå var over og la ved utklipp fra veiledning SAK10: *Av pbl§ 21-7 femte ledd framgår det at søknad om igangsettinstillatelse skal behandles innen 3 uker, og at tiltaket kan igangsettes derom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp. Kommunen skal likevel kvittere ut saken og behandle igangsettingssøknaden også der fristen ikke er overholdt.* Vi orienterte videre i e-posten at vi starter opp arbeidet i tråd med søknaden.

Påstadsadresse:	Telefon: 701 94090	E-post:	Fax:	Bank	Organisasjonsnr.
Fyllingvegen 3	Andre' Hammer	mob. 958 09378	hammer@bolig-prosjekt.no	701 94 091	3910.17.31247
6030 Langevåg	Leif Morten Brathaug	mob. 482 06414	brathaug@bolig-prosjekt.no		983 489 885
E:\BP\129-LAMBERTGARDEN\02-OFFENTLIG\BYGGESAK\RIVING LØE -KORRESPONDANSE\KLAGE PÅ VEDTAK OM OVERTREDELSESGEBYR.docx					

Sula Kommune viser i ettertid til at det hadde kommet inn merknader fra naboer og forbeholdte seg retten til å bruke 12 uker. Søknaden gjaldt to uavhengige saker. IG for boliger og riving av bolighus. Det kom inn merknader i forbindelse med plassering av renovasjonscontainere for bolig 1 og 2. Merknaden ble løst ved å flytte renovasjonscontainerne. Det kom ingen merknad på riving av bolighus og saken skulle da etter Sak 10 §21-7 behandles etter 3 ukers fristen. Hadde Sula Kommune en annen tolking av loven var det enkel sak å svare på vår henvendelse vedrørende IG. Da vi ikke hørte noe fra kommunen på vår henvendelse reiv vi boligen i god tro.

Kulturminneplan:

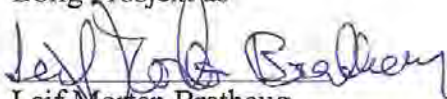
En kulturminneplan er kommunen sin oversikt over viktige kulturminner og kulturmiljøer og inneholder en plan for forvaltningen av disse. Plane gir kunnskap om fortida og avklarer kulturminner en vil ta var på i framtida. Sula Kommune har ikke en slik plan. Hadde den vært på plass hadde prosessen vært enklere for begge parter. Kommunen kunne selv behandle søknaden om riving uten å måtte vente på utale fra Fylkeskonservatoren.

Konklusjon:

Eksisterende bygninger er i reguleringsplanen regulert bort (dvs. skal rives). Planen er godkjent av kommunen, fylkesmannen og fylkeskommunen. Bolig Prosjekt as har fått IG på teknisk anlegg som består av veger og rørledninger av hele feltet. Dette innbefatter indirekte riving av boligene. Det ble i forbindelse med IG av arbeidet gjort en skriftlig henvendelse der Bolig Prosjekt orienterte kommunen om at arbeidet vil bli oppstartet med bakgrunn i 3 ukers fristen. Kommunen hadde god anledning til å svare på vår henvendelse, men unnlot å gjøre det. Med bakgrunn i overforstående utførte Bolig Prosjekt rivingen i god tro og avviser illeggelse av overtreddesgebyr.

Bolig Prosjekt as tar forbehold om supplerende merknader.

Vennlig hilsen
Bolig Prosjekt as


Leif Morten Brathaug

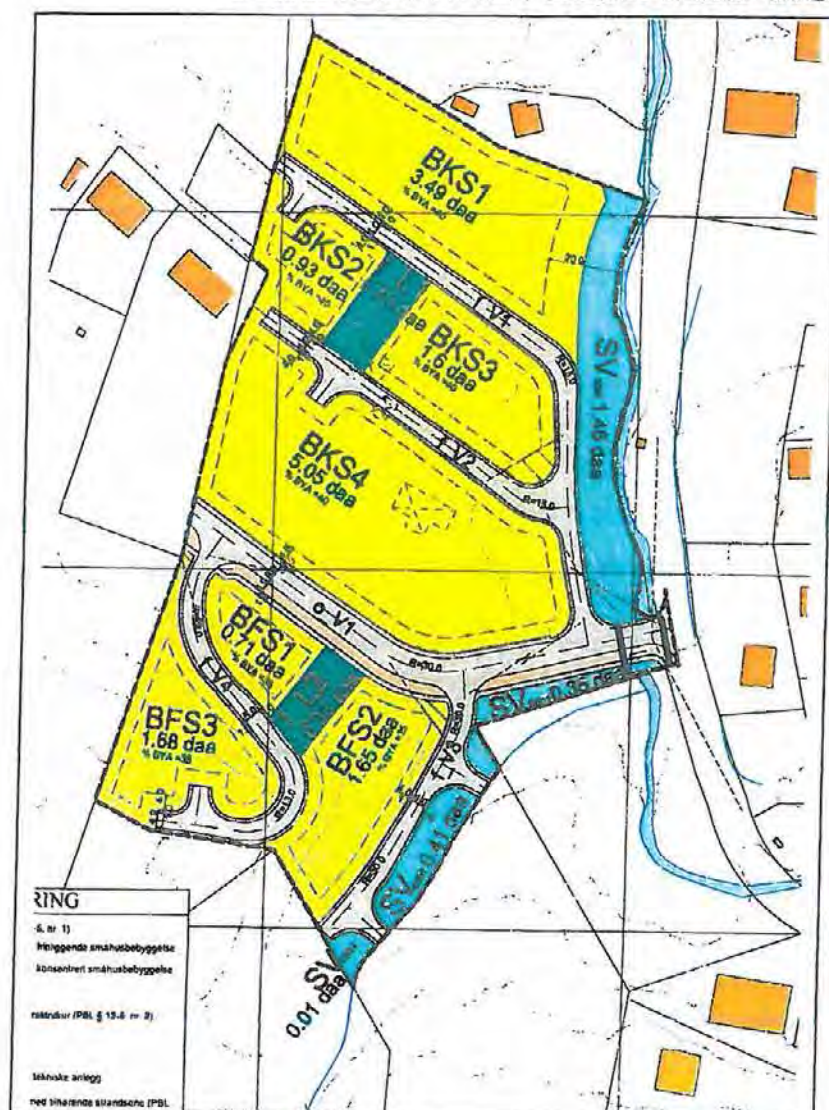
Vedlegg: Utklipp av planbeskrivelse med Ros-Analyse, kopi av e-post sendt Sula Kommune 02 mars 18, Reguleringsplan som viser hvor boligen som er fjernet ligger i feltet.

Detaljreguleringsplan Lambertgarden, Sula kommune, gnr. 109 bnr. 17

Planforslag

REVIDERT 05.06.2014

PLANBESKRIVELSE MED ROS-ANALYSE



① 2/3

Innholdsfortegnelse

Planbeskrivelse.....	3
Eksisterende situasjon	3
Eiendomsstatus.....	3
Planstatus for gjeldende planer	3
Samordning/medvirkning.....	3
Viktige hensyn i planarbeidet.....	5
Beskrivelse av planforslaget.....	6
Innspill/merknader i forbindelse med 1. gangs offentlig ettersyn.....	8
Vurdering i forhold til konsekvensutredning.	12
Virkninger	14
Overordnede planer og mål	14
Verneinteresser	14
Miljøfaglige forhold	14
Trafikkforhold	14
Sosial infrastruktur	15
ROS-analyse.....	15
Teknisk infrastruktur	17
Barn og unge, uteområder og universell utforming	17
Fylkesmannen i Møre og Romsdal.....	20
Barnerepresentanten i Sula Kommune.....	21
Statens Vegvesen.....	22
Mørenett	22
Naboer	22



Planbeskrivelse

Vi viser til PBL § 4-2, med krav om planbeskrivelse for alle forslag til planer etter loven. Reguleringsplanen fremmes av VestlandsHus AS på vegne av Bolig Prosjekt AS. Planen er en detaljert reguleringsplan. Hovedformålet for reguleringsplanen er byggeområde for bolig med tilhørende areal for lekeområde, friområde mot bekken og areal til nødvendig trafikkavvikling.

Eksisterende situasjon

Det vedlagte forslaget til reguleringsplan omfatter et område på 23,8 daa. Området består av overflatedyrka jord, innmarksbeite og skog. Arealene er ikke under gårdsdrift i dag. Det renner en bekk langs området.

Av bebyggelse står det et gårdstun med bolighus, uthus og låve fra ca. 1900. Tunet er registrert i SEFRAK-registeret. Deler av bolighuset kan være eldre. Huset er tilbygd i flere trinn senere. Bebyggelsen er i dårlig byggeteknisk stand og er planlagt revet.

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boliger.

Eiendomsstatus

Eiendommen 109/17 eies av Olga Mørk og Odd Inge Moldvær. Bolig Prosjekt har inngått en utbyggingsavtale med grunneierne.

Planstatus for gjeldende planer

Planarbeidet har som formål å tilrettelegge for bolig. Hoveddelen av arealet utnyttes i tråd med kommuneplanens arealdel. Mot øst er et areal avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel. Deler av dette arealet blir omdisponert til bolig- og vegformål, samt en grønn korridor langs bekken.

Samordning/medvirkning

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 01.12.2011 med Bolig Prosjekt AS og Sula kommune til stede. VestlandsHus AS har i ettertid blitt tilknyttet prosjektet som plankonsulent. Varsel om oppstart reguleringsarbeid ble sendt naboer, velforening og andre interessenter i henhold til liste fra kommunen, den 11.05.2012. Frist for merknader ble satt til 04.06.2012. Det ble varslet med annonse i Sulaposten den 22.03.2012. Det kom inn 10 merknader i forbindelse med varslingen, hvorav 4 fra offentlige instanser, 4 fra naboer og 2 fra Rotene Velforening. Merknadene er oppsummert under.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Det er ikke registrert kulturminnefaglige verdier i området. Det påpekes at det må legges inn en god buffersone mot bekken. Støyforholdene må avklares. Arealet må vurderes mot *Naturmangfaldlova*. Det må gjennomføres en ROS-analyse og det må tas hensyn til barn og unge.

Forslagsstillers vurdering: Det er lagt inn buffersone mot bekken. Rekkefølgekrav med hensyn til støy langs hovedveg gjennom felt er lagt inn i reguleringsbestemmelsene. I følge kart hos Miljødirektoratet (Tidligere Direktoratet for naturforvaltning) er arealet ikke avmerket med følgende:

- Utvalgte naturtyper
- Prioriterte arter



(9) **Leif Morten Brathaug**

Fra:

Sendt:

Til:

Emne:

Leif Morten Brathaug

fredag 2. mars 2018 11.55

Sula Kommune (postmottak@sula.kommune.no)

VS: LAMBERTGARDEN GNR.109 BNR590

Viser til søknad om IG pr. 06.02.18. Behandlingsfristen er nå over.

Utklipp fra veiledning SAK10:

«Av pbl. § 21-7 femte ledd fremgår det at søknad om igangsettingstillatelse skal behandles innen 3 uker, og at tiltaket kan igangsettes dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp. Kommunen skal likevel kvittere ut saken og behandle igangsettingssøknaden også der fristen ikke er overholdt.»

Vi starter nå opp med grunnarbeider på dette prosjektet i tråd med søknad. Dette til orientering.

Vennlig hilsen

Leif Morten Brathaug

Tlf 482 06 414

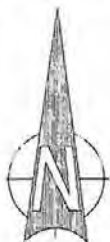
Bolig Prosjekt as

Det er bedre å eie....

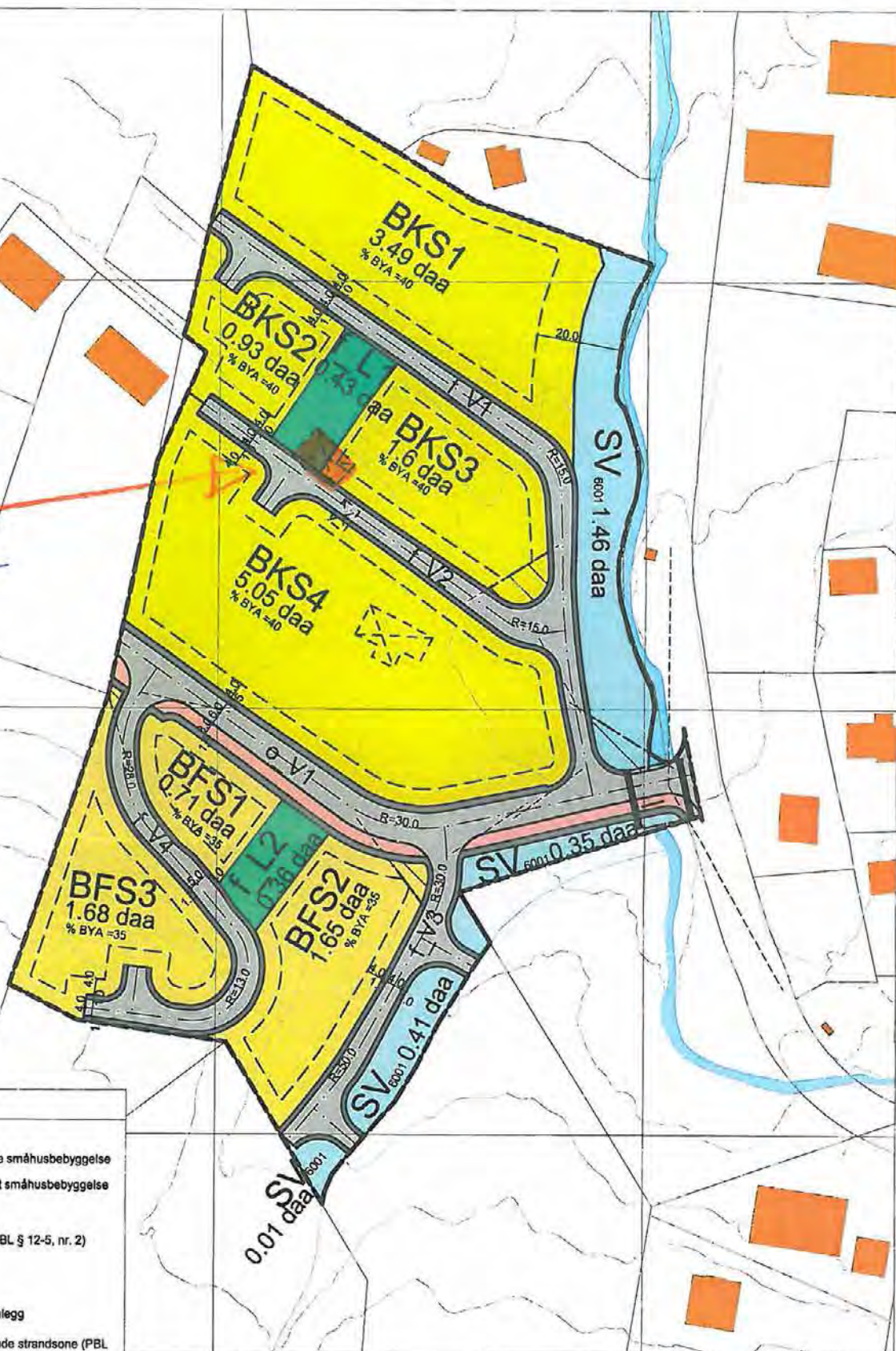
Enn leie!

6926000

6925900



HER LÅG

GAMLE Huset
VI REIV.

TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

Bolgbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse

Bolgbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

Veg

Fortau

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-6)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Frisikt

Linje/punktsymboler

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktlinsje i veikryss

Bru

Brukar

Reguleringsplan Lambertgarden

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøring oppstart

1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Offentlig ettersyn fra 6.3.2014 til 22.4.2014

2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Kommunestyrets vedtak:

PLANEN UTARBEIDET AV:

Dato : 04.09.13

Rev 19.05.14

Kartmålestokk : 1:1000

SAKSNR DATO SIGN

11/1015-22 25.2.2014

080/14 23.10.14

SAKSNR TEGNNR. SAKSBEH.

VESTLANDS HUS

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Stian Vamråk	Arkiv:	GBNR - 109/590, GBNR - 109/17, GBNR - 109/476
Arkivsaksnr:	17/3 18/12597		

Gnr 109 bnr 590- Bolig Prosjekt AS - Vedtak om illeggelse av overtredelsesgebyr for riving av bygning utan løyve - Lambertgarden, Langevåg

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker	19.06.2018	079/18

Rådmannen si innstilling:

I medhald av plan- og bygningsloven § 32-8, 1.ledd bokstav b), (jf. SAK § 16-1, 1. ledd bokstav a) nr. 3, og § 16-1, 2.ledd), vedtar «det faste utvalet for plansaker» at Bolig Prosjekt AS illeggas eit overtredelsesgebyr på kr 50.000,- for å ha utført riving av SEFRAK registrert bygning på gnr. 109 bnr. 590 på Legane (Lambertgarden), Langevåg utan løyve etter plbl § 20-2, 1 ledd, (jf. same lov sin § 20-1, 1. ledd bokstav e); §20-2, 2.ledd bokstav a);c samt § 20-3). Rivinga førte til alvorlig uopprettelig skade på bygningen.

Grunngjeving: Riving av eit SEFRAK-registrert bygg, er søknadspliktig etter plbl § 20-2, 1. ledd, (jf. § 20-1, 1. ledd bokstav e)). «*Søknad om riving krever ansvarsretter for ansvarsområde, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterande og ansvarlig utførande., jf. Plan- og bygningslova § 20-2, 2. ledd bokstav a), jf. § 20-3.*» Søknadsplikten inneberer at riving ikkje kan utførast utan at søknaden på førehand er sendt kommunen, og kommunen har gitt løyve, jf. plbl § 20-2, 1.ledd. Overtredelse av søknadsplikten inneberer at rivingsarbeidet er utført ulovlig.

Tittel	Dok.ID
Gnr 109 bnr 590- Bolig Prosjekt AS - Lambertgarden - Førehåndsvarsel om vedtak - Ilegging av gebyr for ulovlig riving av registrert SEFRAK-bygning.	347536
Gnr 109 bnr 590- Bolig Prosjekt AS - Lambertgarden - Tilsvaer på varsel om gebyr	348210
Lambertgarden	348209

19.06.2018 Det faste utvalet for plansaker

Rådmannen si innstilling vart samrøystes vedtatt.

P-079/18 Vedtak:

I medhald av plan- og bygningsloven § 32-8, 1.ledd bokstav b), (jf. SAK § 16-1, 1. ledd bokstav a) nr. 3, og § 16-1, 2.ledd), vedtar «det faste utvalet for plansaker» at Bolig Prosjekt AS illeggas eit overtredelsesgebyr på kr 50.000,- for å ha utført riving av SEFRAK registrert bygning på gnr. 109 bnr. 590 på Legane (Lambertgarden), Langevåg utan løyve etter plbl § 20-2, 1 ledd, (jf. same lov sin § 20-1, 1. ledd bokstav e); §20-2, 2.ledd bokstav a);c samt § 20-3). Rivinga førte til alvorlig uopprettelig skade på bygningen.

Grunngjeving: Riving av eit SEFRAK-registrert bygg, er søknadspliktig etter plbl § 20-2, 1. ledd, (jf. § 20-1, 1. ledd bokstav e)). «*Søknad om riving krever ansvarsretter for ansvarsområde, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterande og ansvarlig utførande., jf. Plan- og bygningslova § 20-2, 2. ledd bokstav a), jf. § 20-3.*» Søknadsplikten inneberer at riving ikkje kan utførast utan at søknaden på førehand er sendt kommunen, og kommunen har gitt løyve, jf. plbl § 20-2, 1.ledd. Overtredelse av søknadsplikten inneberer at rivingsarbeidet er utført ulovlig.

Bakgrunn for saka:

Bygning på gnr 109 bnr 590 var et SEFRAK registrert bustadhus med bruksareal ca. 136 m2 BRA.

I løpet av perioden mars – april 2018, ble rivingsarbeidet uført. Det var søkt om løyve til riving søknad datert 06.02.18. Søknaden var ikkje ferdig behandla på dette tidspunktet. Riving er utført utan nødvendig tillatelse etter plan- og bygningslova § 20-2, 1. ledd, jf. §20-1, 1 ledd bokstav e), jf. § 20-2, 2. ledd bokstav a), jf. § 20-2, og er dermed ulovlig.

Plbl § 32-8, 1 ledd bokstav b) fastsetter at overtredelsesgebyr kan ileggas den som forsettelig eller uaktsomt utfører tiltak utan at det føreligger nødvendig tillatelse etter plan- og bygningslova.

Førehandsvarsel og svar på varselet:

I brev datert 27.04.2018 ble de førehandsvarselet om vedtak om ileggelse av overtredelsesgebyr. Frist for uttalelse til førehandsvarselet var 22.05.2018.

Dykkar brev av 27.04.2018 inneheld ingen opplysningar (eller anførsalar) som gir grunn til å avstå frå å legge overtredelsesgebyr for ulovleg riving.

Til dykkar anførsel om at

1. «*Det er et faktum at vi søkte om rivingstillatelse for den gamle eneboligen som sto på gnr 109 bnr 590 i vår søknad av 06.02.2018.*».
2. «*Den 22.02.18 fikk vi igangsettingsløyve på deler av teknisk anlegg, «med del av teknisk anlegg er meint omsøkte område MED UNNTAK av reguleingsplan sittt SV-Område» Det betyr vel at vi fikk løyve til å bygge alt teknisk anlegg på gnr 109 bnr 590 med unntak av det som ligg i SV-område. Vi tenkte at når det var klart for å bygge ut teknisk anlegg, ja da låg det i IG at det gamle huset som sto i trasen for vei og grøftetrase kunne rives.*»
3. «*Vi har også i mail av 02.03.2018 varslet kommunen om at behandlingsfristen på vår søknad om IG av 06.02.2018 er overskredet, med henvisning til PLBL § 21-7; der det heter at tiltaket kan igangsettes dersom kommunen ikkje har avgjort søknaden innen fristens utløp.*»
4. «*I forbindelse med at løen på same eigedommen vart reven, søkte vi om tillatelse den 06.02.14 og alt den 18.02.14 hadde fylkesmannen svart på kommunens henvendelse*

veddr. SEFRAK- registreringen.

Det er vanskelig å forstå for oss som søker og utbygger at kommunen ikkje har behandlet søknaden om riving av huset tidligere og innenfor fristen i gjeldende lovverk.»

5. *«Vi legger ved en rekke bilder tatt av huset før det blei revet. Huset har vert påbygd i nyere tid, så i kommunens arkiv ligg det nok tegninger av boligen oim det er av historisk verdi»*
6. *«Vi har revet huset i god tro om at det var anledning til det, sidan vi hadde fått løyve til å bygge teknisk anlegg der huset sto. Huset er regulert vekk i gjeldande reguleringsplan.»*

PBO-avdelinga si vurdering av anførselane:

1. Ein søknad er ikkje eit løyve. Det er opplyst i behandling av søknad av 06.02.18 (DP-Sak 044/18) at rivingsløyve ikkje er behandla.
2. Her er det snakk om to forskjellige adskilte saker. Teknisk anlegg er behandling av søknad av 27.12.17 i DP- Sak 033/18. Rivingssøknad er søkt 06.02.18 og behandla første gang i DP-Sak 044/18(opplyst om at rivingsløyve ikkje er gitt).
3. Vi viser til PLBL § 21-7; 1 og 2 avsnitt:

«Søknad om tillatelse etter § 20-2 skal avgjøres av kommunene innen tolv uker etter at fullstendig søknad foreligger, med mindre annet følger av andre eller tredje ledd. For søknad om rammetillatelse gjelder ikke andre og tredje ledd. Ved overskridelse av fristen skal kommunen tilbakebetale byggesaksgebyret etter nærmere bestemmelser i forskrift, jf. § 21-8 tredje ledd.»

«Søknad om tillatelse til tiltak som omfattes av § 20-3 der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, der det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.»

I denne saken foreligger det nabormerknad og det er avhengig av utale frå annen myndighet.

4. Her viser vi til avsnittet over, der vår behandligstid er godt innanfor det lovverket opnar for. Hvilken behandligstid som har vært i ein tidligare sak er urelevant i denne sammenhengen.
5. Det er fylkeskonservatoren og kommune som avgjer om riving av SEFRAK registrert bygning kan tillatast. Det er bra at ein har «prøvd» å dokumentere eksisterande bustad med bilde.
6. Det ble utsendt igangsettingsløyve for teknisk anlegg og for grunnarbeid for heile

feltet. Det vart pressisert i DP-Sak 044/18 at rivingasløyve ikkje var gitt. Saken skal difor ha vært tilfredstillandes opplyst til at ansvarlig søkar burde vite at løyve ikkje var gitt.

Vurdering av overtredelsesgebyret sin størrelse:

Byggesaksforskriften § 16-1, 1.ledd bokstav a) nr. 3, (gitt i medhald av plbl § 32-8, 1. ledd bokstav b)), fastsetter at den som utfører tiltak som nemnt i plbl § 20-1, jf. § 20-2 utan at det førelegger nødvendig løyve, ileggas gebyr med inntil kr 200 000,- der tiltaket medfører alvorlig uopprettelig skade.

Byggesaksforskriften § 16-2 fastsetter at det ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan leggas vekt på kor alvorlig overtredelsen er(jf. 1. ledd), om overtrederen openbart kjente til at handlinga var i strid med krav gitt i eller med heimel i plan- og bygningsloven (jf. 3.ledd), og om overtredelsen er gjort av profesjonelle aktørar (6.ledd).

Ved utmåling av overtredelsesgebyrets størrelse, legger byggesaksavdelinga vekt på at det mest truleg utfallet av søknaden ville bli eit rivingsløyve og at ansvarleg søkar hadde grunnlag for å forvente at eit positivt rivingsvedtak ville komme.

Den ulovlige rivinga har medført alvorlig uopprettelig skade i form av at bygningen er revet i sin heilhet. Altså påført skader i eit slik omfang at den ikkje let seg reparere eller gjenoppføre. I førehandsvarselet 27.04.2018 er det lagt til grunn at riving har medført fare for alvorlig uopprettelig skade. Bygningen er revet og bygningsmaterialet fjernet frå eigedomen.

Det er openbart at Bolig Prosjekt AS kjente til søknadsplikt for riving på det tidspunktet rivningsarbeidet ble utført. Byggesaksavdelinga viser i denne forbindelse til at firmaet har sentral godkjenning innanfor ansvarleg søkar, prosjekterande og utførande funksjonane. Dermed burde firmaet i teorien vere klar over at riving av bygninga ikkje kunne utførast utan at rivningsløyve låg føre.

Det er særlig skjerpande at Bolig Prosjekt as som profesjonell aktør, har utført ulovlig riving av den art og i dets omfang som er gjort i denne saka.

Dykka uttalelse til førehandsvarselet viser at de, til tross for å ha blitt oppmerksom på at det ble nødvendig å rive bygningen, unnlèt å vente til nødvendig tillatelse til riving var gitt. Individualpreventive så vel som allmennpreventive hensyn gjer det nødvendig å reagere strengt, dvs. med eit overtredelsesgebyr oppimot ulovlig riving utført av ein profesjonell aktør, jf. SAK § 16-2, 6. ledd. Bygesaksavdelinga begrunner dette med at ulovlig riving av bygning er en overtredelse av plan- og bygningsloven som er uopprettelig når bygningen, slik som i dette tilfellet, ikkje lar seg gjenoppføre.

Allmennpreventive hensyn gjer seg særlig sterkt gjeldande og tilseier eit høgt overtredelsesgebyr i gjeldande sak. Byggesaksavdelinga begrunner dette med at det nettopp kan være det uopprettelige ved å rive ulovlig, som kan motivere foretak, til å rive bygning uten søknad og tillatelse.

I medhald av plbl§ 32-10 har byggesaksavdelinga vurdert forholdsmessigheten ved å ilegga overtredelsesgebyr på til saman kr 50 000,-. Ut frå sakens fakta, kor ulovlig riving utført av en profesjonell aktør har medført uopprettelig skade på ein sefrakkregistrert bustad, kor riving er utført utan nødvendige løyver er gitt. Byggesaksavdelinga kan ikkje sjå at det er urimelig eller uforholdsmessig strengt å ilegga overtredelsesgebyr med dette beløpet.

PBO avdelinga si samla vurdering:

På overnemde grunnlag, og i medhald av byggesaksforskrifta § 16-1, 1. ledd bokstav a) nr. 3, jf byggesaksforskriften § 16-1, 2. ledd, jf. § 16-2, 1., 3. og 6. ledd, jf. Plbl § 32-10, ileggas de overtredelsesgebyr med til saman kr 50 000,-

*Betalingsfrist for overtredelsesgebyr er fire veker regna frå vedtaksdato, jf. Plbl 32-8 4.ledd.
Endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg, jf. Plbl § 32-8, siste ledd.
Vedtak om overtredelsesgebyr er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. Forvaltingsloven § 28, 1. ledd, jf. § 2, 1. ledd bokstav b).*



Bolig Prosjekt AS
Fyllingvegen 3
6030 LANGEVÅG

Vår ref.:
18/9264

Saksbeh.:
ARI

Ark.:
GBNR - 109/590,
GBNR - 109/17,
GBNR - 109/476

Dykkar ref.:

Dato:
27.04.2018

Gnr 109 bnr 590- Bolig Prosjekt AS - Lambertgarden - Førehandsvarsel om vedtak - Ilegging av gebyr for ulovlig riving av registrert SEFRAK-bygning.

Det er i Dykkar søknad datert 06.02.18 søkt om oppføring av bustader, samt riving av eksisterande eldre bygning på eigedommen. I tidligare gitt rammeløyve P-055/17 for tiltaket er det opplyst at eksisterande hus på eigedomen er SEFRAK-registrert, og dermed krev ei uttale frå Fylkeskonservatoren. Trass denne opplysninga er det avdekka at eksisterande SEFRAK-registrerte bustad vart rive utan at det ligg føre løyve. Vi legg til grunn at Bolig Prosjekt AS som ansvarlig søkjar og tiltakshavar i prosjektet, er ansvarlig for rivinga av bustaden på gnr. 109 bnr. 590 i Legane, 6030 Langevåg.

Førehandsvarsel om vedtak om ilegging av overtredelsesgebyr for ulovlig riving av bygning:

I medhald av plan- og bygningslova § 32-8, 3. ledd førehandsvarslast dykk med dette om at kommunen, i medhald av plan- og bygningslova § 32-8, 1.ledd bokstav b), jf.

Byggesaksforskrifta § 16-1, 1. ledd bokstav a) nr. 3. vil ilegge dykk overtredelsesgebyr på til saman kr 50 000,- -kronerfemtitusen-, for å ha utført rivning av SEFRAK-registrert bygning med bruksareal på ca. 136 m² på gnr. 109 bnr. 590 på Legane (Lambertgarden):

- Utan løyve etter plan- og bygningslova § 20-2, 1. ledd og 2. ledd bokstav a), jf. § 20-1, 1. ledd bokstav e), jf. § 20-3

Grunnlaget for førehandsvarselet er følgende forhold:

Riving av bygning er søknadspliktig etter plan og bygningslova § 20-1, 1. ledd bokstav e), jf. § 20-2, 1. ledd og 2. ledd bokstav a), jf. § 20-3. Søknadsplikt inneberer at riving ikkje kan utførast utan at søknad er sendt kommunen, og at kommunen deretter har gitt løyve, jf. Plbl § 20-2, 1. ledd. Ulovlig riving, dvs riving utført utan løyve, er overtredelse av søknadsplikta som kan sanksjoneraast med overtredelsesgebyr.

Plbl § 32-8, 1 ledd bokstav a) fastsetter at overtredelsesgebyr kan ileggast den som forsettleg eller uaktsomt utfører eit tiltak i strid med bestemmelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningslova. Byggesaksforskrifta § 16-1, 1 ledd bokstav a) nr. 3 fastsetter at den som utfører tiltak som nemnd i plan- og bygningslova § 20-1 og 20-2 i strid med bestemmelsar gitt i eller med heimel i plan- og bygningslova, kan ileggast overtredelsesgebyr med inntil kr 200.000,- der tiltaket medfører fare for uoppretteleg skade.

Byggesaksforskrifta § 16-2, 1. og 3. ledd fastsett at det ved vurdering av overtredelsesgebyret sin størrelse, skal vektleggast kor alvorleg overtredelsen er, og om overtrederen openbart kjente til at handlinga var i strid med krav gitt i eller med heimel i plan- og bygningslova.

Byggesaksavdelinga sin praksis i liknande saker er å dele byggesøknad og søknad om riving av eksisterande bygning i to separate behandlingar. Dette grunna at rivingsløyvet av en SEFRAK-registrert bustad er avhengig av ei uttale frå fylkeskonservatoren før vi kan gjere våre vurderingar, og at det faktisk var mulig å begynne på bustadane utan å berøre det sefrakregistrerte huset.

Igangsettingsløyver er gitt stegvis i DP-sak 044/18 og 054/18 for prosjektet, som gjeld utbygging av totalt 36 bu-einingar. Det blei i DP-sak 054/18 opplyst at riving av bygninga ville bli saksbehandla i eige sak. Igangsettingsløyve for riving av eksisterande bustad er pr dags dato ikkje gitt. Eksisterande bygning på eigedomen var eit våningshus med ein registrert byggetidskode 1875 – 1899.

Overtredelsen vil bli sanksjonert med overtredelsesgebyr etter plbl § 32-8, 1. ledd bokstav b) jf. Byggteknisk forskrift § 16-1. 1. ledd bokstav a) nr 3. Det varsla overtredelsesgebyrets størrelse er vurdert ut frå at det ulovlige utførelsen utgjer ein alvorlig overtredelse av søknadsplikta for riving.

Byggesaksavdelinga legger foreløpig til grunn at bygninga blei rive, vel veten om at søknad ikkje var behandla. Fordi bygninga var SEFRAK-registrert og fordi fylkeskonservatoren skulle kome med utale til søknad om riving, var det på dette tidspunktet ikkje klarlagt at rivingsløyvet ville kome eller om det ville komme krav før riving kunne gjennomførast. (eks. dokumenterast iform av bildebevis o.l.) Byggesaksforskrift § 16 -1. 1. ledd bokstav a) nr 3 klarlegger at overtredelsesgebyr på inntil kr 200 000 kan ileggast der tiltaket medfører uopprettelig skade eller fare for dette. Byggesaksavdelinga ser på ei riving av sefrak registrert bygning som eit tiltak med «fare for uopprettelig skade».

Uttalelsesfrist:

De har frist til **22.05.2018** for å uttale dykk til førehandsvarselet, jf. Plbl § 32-8, 3. ledd.

Dersom dykkar utalelse ikkje er mottatt innan fristen, behandlast saka vidare på grunnlag av det faktum og dei forhold som er nemnt ovanfor.

Med helsing

Terje Havnegjerde
Driftseiningssleiar

Åge Risjord
Byggesaksbehandlar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Bolig Prosjekt as

Fyllingvegen 3
6030 LANGEVÅG

Sula Kommune

Eining for plan byggesak og oppmåling

Deres ref.

Vår ref.

ah

Dato: 27.04.2018

Uttalelse til deres varsel til deres forhåndsvarsel om vedtak- Ilegging av gebyr av 27.04.2018

1*

Det er et faktum at vi søkte om rivingstillatelse for den gamle eneboligen som sto på gnr 109 bnr 590 i vår søknad av 06.02.2018.

2*

Den 22.02.18 fikk vi Igangsettingsløyve på deler av teknisk anlegg, «med del av teknisk anlegg er meint omsøkte område MED UNNTAK av reguleringsplan sitt SV-område»

Det betyr vel at vi fikk løyve til å bygge alt teknisk anlegg på gnr 109 bnr 590 med unntak av det som ligg i SV-område. Vi tenkte at når det var klart for å bygge ut teknisk anlegg, ja da låge det i IG at det gamle huset som sto i trasen for vei og grøfte/trase kunne rives.

3*

Vi har også i mail av 02.03.2018 varslet kommunen om at behandlingsfristen på vår søknad om IG av 06.02.2018 er overskredet, med henvisning til PLB §27-7; der det heter at tiltaket kan igangsettes dersom kommunen ikkje har avgjort søknaden innen fristens utløp.

4*

I forbindelse med at løen på samme eiendommen vart reven, søkte vi om tillatelse den 06.02.14 og alt den 18.02.14 hadde fylkesmannen svart på kommunens henvendelse vedr. SEFRAK- registreringer.

Dere opplyste vel også i DP-sak 054/18 at riving av bygningen ville bli behandlet i eigen sak.

Det er vanskelig å forstå for oss som søker og utbygger at kommunen ikkje har behandlet søknaden om riving av huset tidligere og innenfor fristen i gjeldende lovverk.

5*

Vi legger ved en rekke bilder tatt av huset før det blei revet. Huset har vert påbygd i nyere tid, så I kommunens arkiv ligg det nok tegninger av boligen om det er av historisk verdi.

Konklusjon:

Vi har revet huset i god tro om at det var anledning til det, siden vi hadde fått løyve til å bygge teknisk anlegg der huset sto.

Huset er vekk regulert i gjeldende reguleringsplan.

Kopi: av vår mail av 02.03.18

Bilde dokumentasjon av huset

Vennlig hilsen

Bolig Prosjekt as


André Hammer

Postadresse: Fyllingvegen 3
6030 Langevåg

Telefon: 701 94090
Andre Hammer mob. 958 09378
Leif Morten Brathaug mob. 482 06414

E-post: hamner@bolig-prosjekt.no
brathaug@bolig-prosjekt.no

Fax: 701 94 091

Bank: 3910.17.31247

Organisasjonsnr. 983 489 885

Leif Morten Brathaug

Fra: Leif Morten Brathaug
Sendt: fredag 2. mars 2018 11.55
Til: Sula Kommune (postmottak@sula.kommune.no)
Emne: VS: LAMBERTGARDEN GNR.109 BNR590

Viser til søknad om IG pr. 06.02.18. Behandlingsfristen er nå over.

Utklipp fra veiledning SAK10:

«Av pbl. § 21-7 femte ledd fremgår det at søknad om igangsettingstillatelse skal behandles innen 3 uker, og at tiltaket kan igangsettes dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp. Kommunen skal likevel kvittere ut saken og behandle igangsettingssøknaden også der fristen ikke er overholdt.»

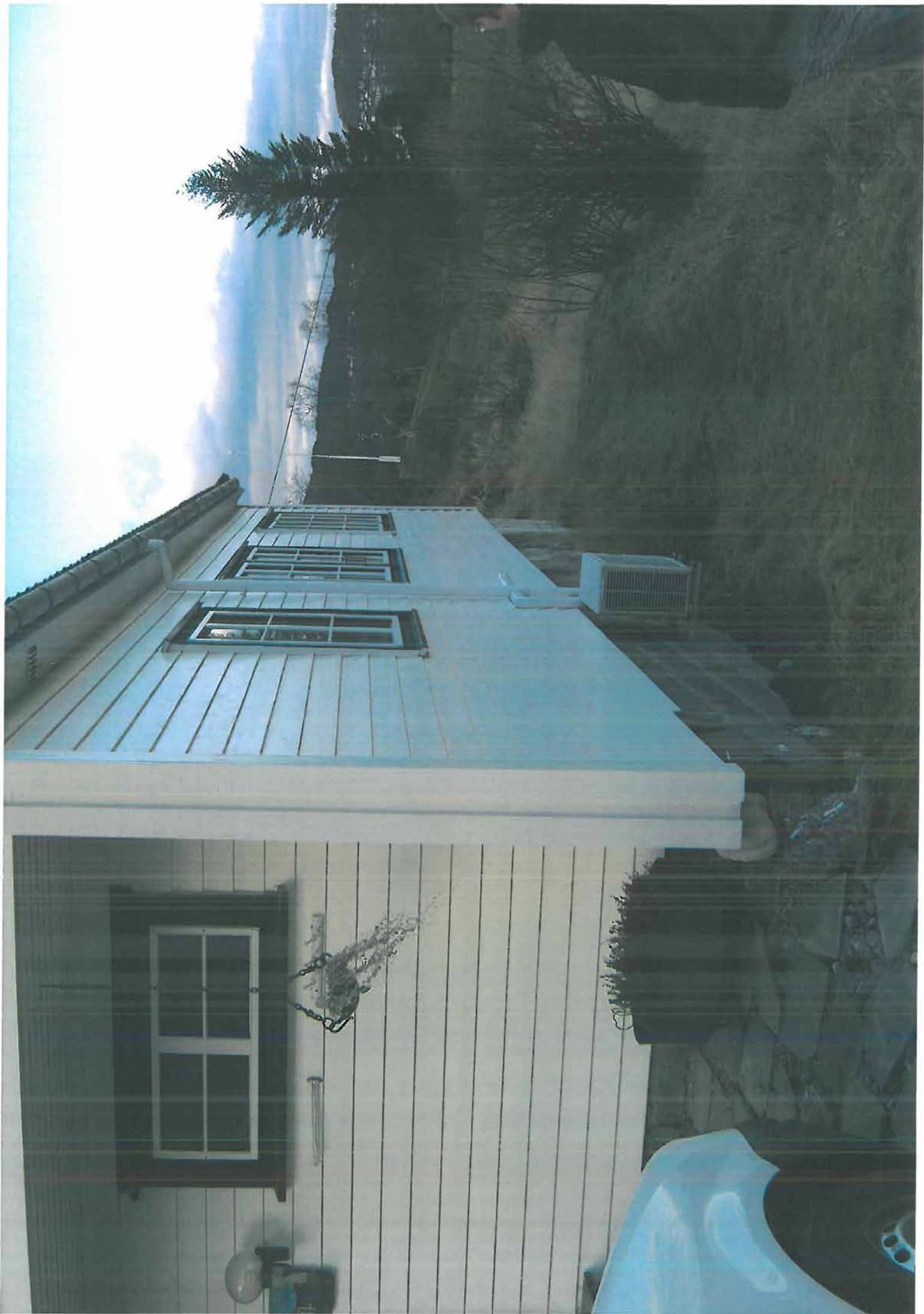
Vi starter nå opp med grunnarbeider på dette prosjektet i tråd med søknad. Dette til orientering.

Vennlig hilsen
Leif Morten Brathaug
Tlf 482 06 414

Bolig Prosjekt as
Det er bedre å eie....
Enn leie!

















Fra: André Hammer <hammer@bolig-prosjekt.no>
Sendt: 27. april 2018 16:09
Til: Åge Risjord
Emne: Lambertgarden
Vedlegg: SKMBT_C22018042714450.pdf

Her er vårt svar på deres varsel om gebyr, korleis går det med IG som vi snakket om tidligere i dag... 😊 😞

Vennlig Hilsen

André Hammer
Markedsjef
Tlf 958 09378

Bolig Prosjekt as
Det er bedre å eie....
Enn leie!

Fra: scan@bolig-prosjekt.no <mailto:scan@bolig-prosjekt.no> [<mailto:scan@bolig-prosjekt.no>]
Sendt: 27. april 2018 16:46
Til: André Hammer <hammer@bolig-prosjekt.no <mailto:hammer@bolig-prosjekt.no>>
Emne: Message from KMBT_C220

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Stian Vamråk	Arkiv:	GBNR - 74/149
Arkivsaksnr:	18/594 18/16155		

Gnr 74 bnr 149 - Øystein Myrvoll Kvasnes - Svøknad om rammetillatelse, bustad og garasje

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker	21.08.2018	092/18

Rådmannen si innstilling:

Med heimel i plan- og bygningslova blir det gitt rammeløyve til oppføring av omsøkte tiltak på eigedom gnr 74 bnr 149 i Raudåna, Mauseidvåg. Dette etter trinnvis søknadsbehandling (plbl §§ 20-1 og 21-4), og på dei vilkår som er nemnt nedanfor.

Med heimel i plan og bygningslova gir «det faste utvalet for plansaker» **Avslag** på søknad om dispensasjon til mellombels å nytte avkjørsle frå fylkesveg 657 (Raudåna) fram til den regulerte tilkomstvegen(Myrbekkanen) er opparbeida.

Grunngjeving: Statens vegvesen har utalt seg i saken, og vurdert at det ikkje kan tillatast utvida bruk av avkjørselen. Eigdommen har ein regulert veg som er mulig å opparbeide.

- Regulert tilkomst mot sør(Myrbekkanen) skal nyttast.
- Plassering av garasje må justerast og godkjennast, før igangsettingsløyve blir gitt.

Tiltaket kan ikkje settast i gang før igangsettingsløyve er gitt, og igangsettingsløyve blir ikkje gitt før fullstendig søknad etter kap 21 er innsendt og oppdatert gjennomføringsplan samt nødvendige erklæringer om ansvarsrett frå kvalifiserte føretak er sendt byggesaksavdelinga.

Før arbeidet tek til må tilknytingsavgift og saksbehandlingsgebyr vere betalt. Jf plbl § 33-1. Faktura for dette vil bli ettersendt.

Tittel	Dok.ID
Oversiktbilder	358980
Gnr 74 bnr 149 - Søknad om rammetillatelse og midlertidig avkjøringstillatelse - bolig og garasje	346577
Søknad_korrespondanse Statens Vegvesen	346566
Kvasnes - Garasje_rev C_281117	346573
Kvasnes_byggesøknadstegninger_rev D_140418	346574
Soeknad+om+rammetillatelse-signed	346575

Saksopplysningar:

Det søkast om oppføring av en einebustad over to etasjar med tilhøyrande frittstående garasje. Bygningane vil bli bygd i moderne stil med tilnærma flat takkonstruksjon. Bygningane kjem nærmare naboeigedommane enn det lovverket opnar for, og det er vedlagt erklæring på ei slik plassering.

Det er søkt om dispensasjon for å nytte FV 657 som tilkomst til bustaden, fram til regulert vegtilkomst er opparbeida.

Dette på gnr 74 bnr 149, Raudåna i Mauseidvåg.

Søknaden:

Viser til søknad av 16.04.18, journalført dato 20.04.2018

Kva slags tiltak: Einebustad og garasje

Gnr/Bnr: 74/149

Byggestad: Raudåna, Mauseidvåg

Tiltakshavar: Øystein Myrvoll Kvasnes

Ansvarleg søkar: Vestbogrupper AS

Omsøkte tiltak har eit bebygd areal (BYA) på 222 m², og eit bruksareal (BRA) på 300 m². Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-1.

Gjeldande plangrunnlag/planmessige forhold:

For området er det utarbeidd "Reguleringsplan for Mauseidvåg". Tomta er frådelt i samsvar med plan (med justeringar i delingssak P-Sak 075/18).

Reguleringsformål for området er "open busetnad", med krav om ei maks utnytting av eigedomen på 20 % BYA. Omsøkte tiltak vil føre til ei utnytting på 15,8 % BYA.

For kvar bueining skal det settast av minst 1 bil i garasje/carport, samt biloppstillingsplass til minst 1 bil.

Teknisk anlegg:

Tomta har regulert avkøyrsløp frå offentleg veg "Myrbekkanen" og denne skal nyttast som tilkomst til bustaden.

Spørsmål om tilkomstveg, og vann/avløp skal være avklart før igangsettingsløyve for eigedommen blir gitt.

Eksakt tilkoplingspunkt til kommunalt leidningsnett skal avklarast med Sula kommune si kommunaltekniske avdeling før fysisk tilkopling blir gjort. Ansvarleg føretak er ansvarleg for og har undersøkelsesplikt når det gjeld plassering av bygningstiltak nær eksisterande VA-leidningar.

Ved kommunaltekniske spørsmål, ta kontakt med PBD-avdelinga i Sula kommune.

Ansvarleg rørleggarfirma skal sende inn «Søknad om sanitærabonnement» inkl kart over leidningsnett fram til kommunalt tilkoplingspunkt før bruksløyve for bustaden blir gitt.

Estetiske krav:

Plan- og bygningslova §§ 29-1 og -2 sett krav til at tiltaket blir prosjektert og utført slik at det får ein god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og at det etter kommunen sitt skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både til seg sjølv og i forhold til plassering og omgivelsar.

Bestemmelsen har som siktemål å ta vare på god byggeskikk, men at den ikkje skal vere til hinder for kreativ tenking når det gjeld konstruksjon, materialbruk eller andre arkitektoniske uttrykk.

Det er oppført bygningar i område med tilsvarande stil, slik sett bryt ikkje det omsøkte tiltaket

med byggestilen i område.

Etter kommunen sitt skjønn oppfyller omsøkte bustad krav i plbl § 29-1 til dei bygde omgivnadane, samt plbl § 29-2 sitt krav når det gjeld estetisk utforming både til seg sjølv og til byggets funksjon.

Plassering i høgde og plan:

Høgdeplasseringa, definert som eks. høgde på ferdig golv i 1. etg fastsettast til Côte + 28 for bustad og 27,8 for garasje.

I plan skal bustaden plasserast 1,8 meter frå nabogrense mot sør og garasje skal plasserast 1 meter frå nabogrense mot nord(garasjeplassering er ikkje godkjend pga. avstand til veg, og ny plassering må godkjennast før igangsettingsløyve vert gitt).

Ansvarleg prosjekterande må sjekke at krav som blir stilt til stigningsforholdet til avkøyrsløype samt fall til spillvassleidning kan oppfyllest.

Ev terrasse med høgde over bakkenivå på 0.5 meter eller meir, skal ha forskriftsmessig sikring.

Oppmålingsdata. Før bruksløyve for tiltaket blir gitt, skal endelig innmålingsdata for plassering av tiltaket i plan og høgde vere innsendt oppmålingsavdelinga.

Merknader og protester:

Det er ikkje kome/kome inn merknadar frå nokon av naboane.

Dispensasjonsvurdering:

Tiltaket strid mot reguleringsplanen, vedkomande tilkomst til eigedommen. I medhald av plbl § 19-1 er det søkt om dispensasjon frå denne regel.

Generelt om kommunen sin dispensasjonsadgang. Plan- og bygningslova § 19 opnar for dispensasjon frå lov, vedtekt, forskrift og planar dersom det er grunnlag for dette. Kommunen sin adgang til å gi dispensasjon er forholdsvis begrensa. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon frå plan dersom følgjande to vilkår er oppfylt:

1. Omsynet bak bestemmelsen det blir søkt dispensasjon frå skal ikkje bli “vesentleg tilsidesatt”.
2. Fordelen ved å gi ein dispensasjon skal vere “klart større” enn ulempene. Det må altså ligge føre klare grunner som er av ein slik karakter/tyngde at dei ikkje overstyrer dei omsyn planen er meint skal ivareta.

Reguleringsplanane tar føre seg konkrete forhold innafor eit avgrensa område, der kommunen klart har tatt stilling til korleis eit område skal utnyttast. Det skal av den grunn ikkje vere kurant å få dispensasjon frå ein reguleringsplan. Dei ulike reguleringsplanane er blitt til gjennom ein omfattande beslutningsprosess og til slutt vedtatt av kommunen sitt øverste folkevalde organ, Kommunestyret.

Endring av ein reguleringsplan bør ikkje skje ved ei dispensasjonsvurdering, men bør behandlast etter plan- og bygningslova sine krav til regulering.

Søker si grunngeving.

Det søkas om midlertidig avkjøringstillatelse for 74/149. Viser til dialog med statens vegvesen for detaljer.

Bygningsmyndigheita si vurdering:

Eigedommen har regulert tilkomst mot sør «Myrbekkanen» som ikkje er bygd. Dette er snakk om ein veg på om lag 300 meter. Naboeigedommane nyttar i dag ein tilkomst mot nord som har avkjørsle frå fylkesveg 657. Avkjøring mot nord er ikkje god, og dette har tidlegare vært oppe til vurdering i fleire saker. Statens vegvesen har sagt nei til at fleire bustader kan nytte avgjørsla slik den er i dag. Det er i P-Sak 061/16 opent for at inntil 9 nye bueiningar kan få nytte avkjøringspunkter om en oppgradera avgjørsla i samsvar med krav stilt frå Statens Vegvesen i P-Sak 061/16.

PBO-Avdelinga er samd i vurderinga gjort av Statens Vegvesen om at ingen fleire bueiningar får knyte seg til dagens avkjørsle utan at denne blir oppgradert. Og avslår difor dispensasjon til å nytte avkjøring frå FV 657. Bustaden skal knytte seg til regulert tilkomstveg.

Etter ei konkret vurdering har byggesaksavdelinga kome fram til at den omsøkte dispensasjonen ikkje bør gis.

Uttale frå anna myndigheit:

Søknaden er drøfta med/lagt fram for Statens Vegvesen, som har stilt seg negativ til å tillate at fleire får nytte dagens avkjørsle.

Ansvarsforhold:

Føretak som ønskjer ansvarsrett i byggesaker skal erklære ansvar i staden for å søke om ansvarsrett. Erklæringen skal seinast **før** føretaket skal starte på sin del av arbeidet men fortrinnsvis saman med “søknad om tiltak”. Erklæringa skal sendast inn via ansvarleg SØKER saman med ein oppdatert gjennomføringsplan.

Kommunen si oppgåve er å passe på at innsendte erklæringar er i samsvar med gjennomføringsplanen.

I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1 og 23-1 har følgjande føretak erklært ansvar:

Ansvar	Tkl	Navn	Beskrivelse
SOK		Vestbogruppen as	
PRO		Vestbogruppen as	

Samla vurdering:

Søknad om rammeløyve til omsøkte tiltak blir gitt.

Vedtak om rammeløyve gjeld i 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet vekk, dersom det ikkje er søkt fornya innan 3-årsfristen er gått ut. Jf plbl § 21-9.

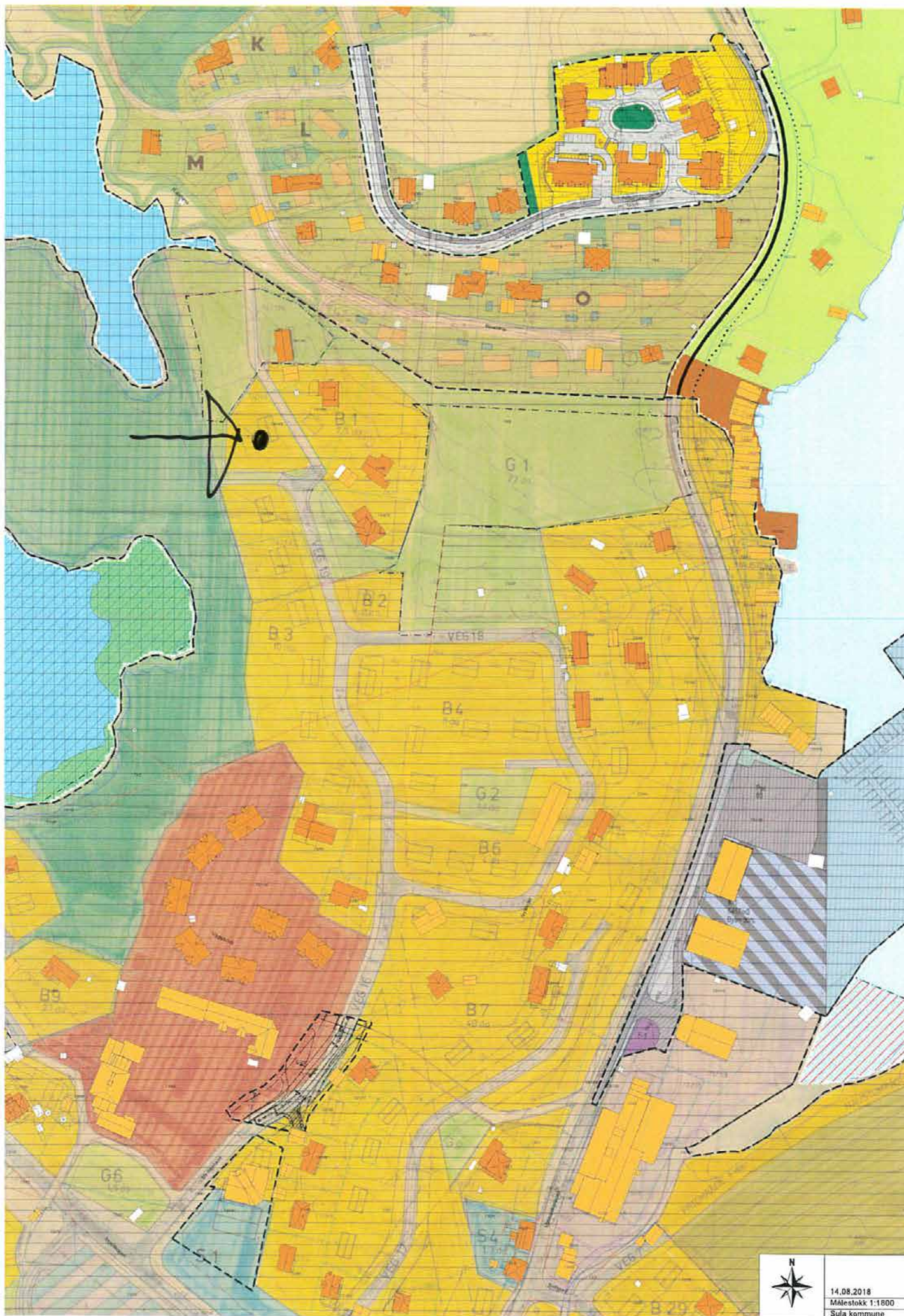
Vurdering:



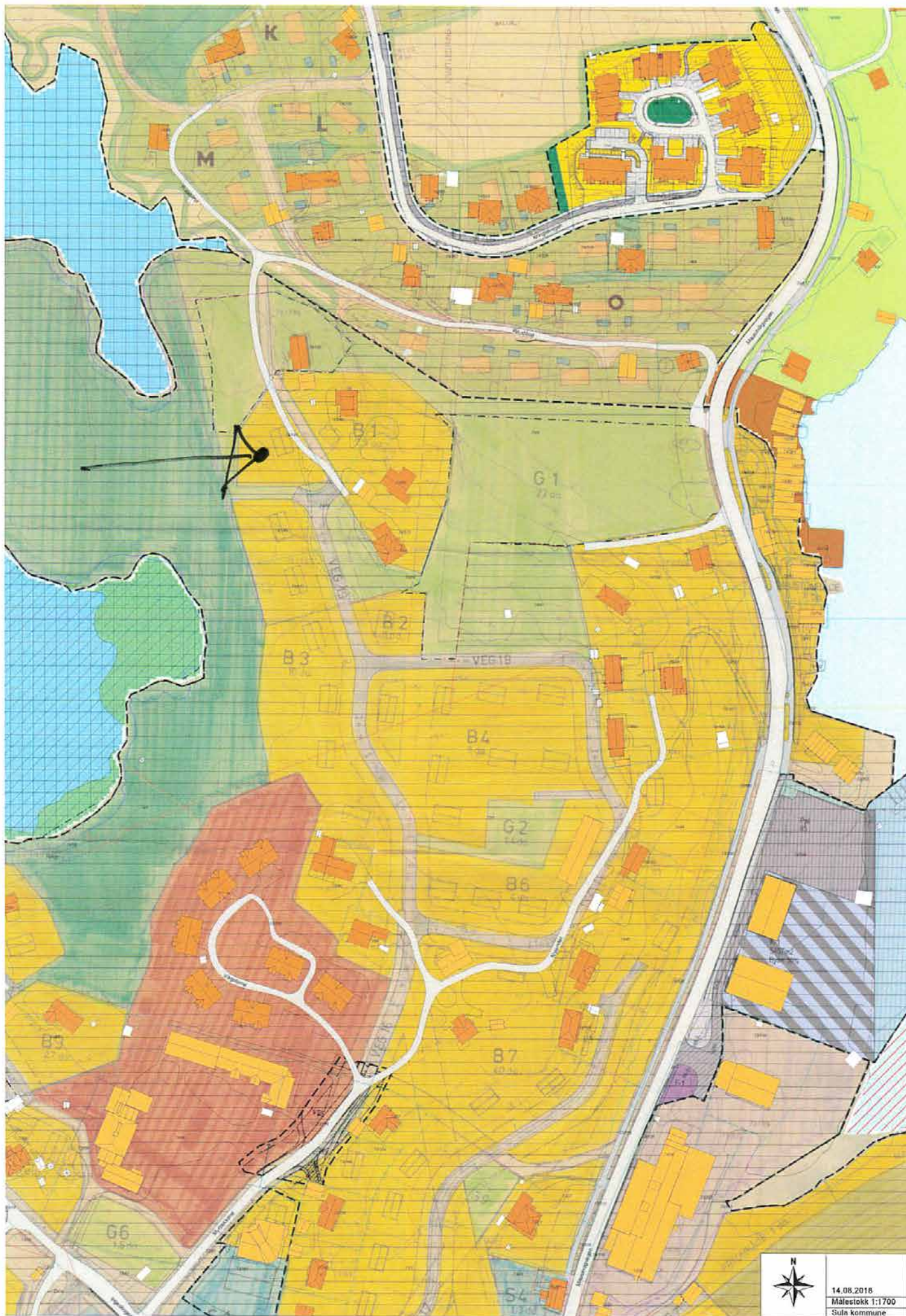
14.08.2018
Målestokk 1:3250
Sula kommune



14.08.2018
Målestokk 1:1300
Sula kommune



14.08.2018
Målestokk 1:1800
Sula kommune



14.08.2018
Målestokk 1:1700
Sula kommune



18.04.2018

SULA KOMMUNE

post@sula.kommune.no

SØKNAD OM MIDLERTIDIG AVKJØRINGSTILLATELSE

FOR GNR/BNR 74/149 TIL RIKSVEG 657

Midlertidig avkjøringstillatelse

Det søkes om midlertidig avkjøringstillatelse for 74/149 som dere kan behandle parallelt med søknad om oppføring av bolig og garasje for tiltakshaver, Øystein Myrvoll Kvasnes.

Se vedlagte søknad og kommunikasjon med Statens Vegvesen om midlertidig avkjøringstillatelse for 74/149 til Riksveg 657 i påvente av etablering av ny avkjøring. Vi mottok først et vedtak med avslag som ble påklaget av tiltakshaver, etter behandling av klagen konkluderer Statens Vegvesen med: «Ved nærmere ettersyn viser det seg at området der avkjørselen ligger er regulert, og det er da Sula kommune som er planmyndighet og skal behandle spørsmålet om avkjøringstillatelse».

Håper dere stiller dere positive til å gi en midlertidig avkjøringstillatelse. Søknad og kommunikasjon med Statens Vegvesen opplyser saken godt og burde være med på å kunne gi en midlertidig avkjøringstillatelse.

Håper på positiv behandling.

Med vennlig hilsen
VestboGruppen AS

Bjørn Håheim

VESTBOGRUPPEN AS

PB 8033, Spjelkavik, NO – 6022 Ålesund. Tel +47 70 17 21 10. post@vestbogruppen.no
www.vestbogruppen.no

Fra: Statens vegvesen <firmapost-midt@vegvesen.no>
Sendt: 16. november 2017 09:12
Til: Bjørn Håheim
Emne: Bekreftelse på søknad om avkjørsel eller dispensasjon fra byggegrenser
Vedlegg: Vedlegg 1 - tilknytting riksveg 657.pdf; Vedlegg 2 - fremtidig regulert veg.pdf

Hei,

Statens vegvesen har mottatt en søknad om avkjørsel eller dispensasjon fra byggegrenser.

Mottaker: firmapost-midt@vegvesen.no

Steg 1 av 6

Søknaden gjelder for

Andre

Har den du søker for gitt samtykke?

Ja

Personen som det søkes for:

Øystein Kvasnes

Steg 2 av 6

Type veg:

Riksveg

Vegnummer:

Rv 657

Kommune:

Sula

Fylke:

Møre og Romsdal

Regionens epost:

midt

Gnr:

74

Bnr:

149

Festenr:

Arealformål:

Bolig

Regulert område?

ja

Detaljkart:

Vedlegg 1 - tilknytting riksveg 657.pdf

Vedlegg 2 - fremtidig regulert veg.pdf

Steg 3 av 6**Søkes det om avkjørsel:**

ja

Søknad om avkjørsel:

Ny bolig/boenhet

Søkes det om dispensasjon fra byggegrenser:

nei

Søknad om dispensasjon fra byggegrenser:

Ikke relevant

Annet:

Ikke relevant

Minste avstand fra nærmeste punkt på bygget til midten av vegen:

Ikke relevant

Steg 4 av 6**Begrunnelse:**

Søker herved om midlertidig bruksrett av vei fra gårds og bruksnr. 74/149 i Raudåna til Riksvei 657 Mausavågen i Sula Kommune.

Midlertidig bruksrett ønskes i byggeperioden frem til regulert vei (vei 19 i Reguleringsplan for Mauseidvåg) er ferdigstilt. Forventet byggestart er jan/feb 2018. Se vedlagte kartutsnitt. Vedlegg 1 og vedlegg 2.

Begrunnelse vedlegg:

Ingen filer vedlagt

Steg 5 av 6**Navn:**

Vestbogruppen AS v/Bjørn Håheim

Adresse:

Brusdalsvegen 224 B
6022 Ålesund

Telefon:

70172110/95913256

E-post:

bjorn@vestbogruppen.no

Steg 6 av 6

Søkeren har godkjent at alle opplysningene er riktige. (ja)



Sula Kommune

Velg karttype
● Standard kart
○ Arealplaner

Søk i eiendomskart

741490/0

Et resultat. Går dit automatisk.
Merk at utgåtte eiendommer ikke finnes i kartet,
men kan hentes ved å søke i Matrikkelen.

Søk i Matrikkelen

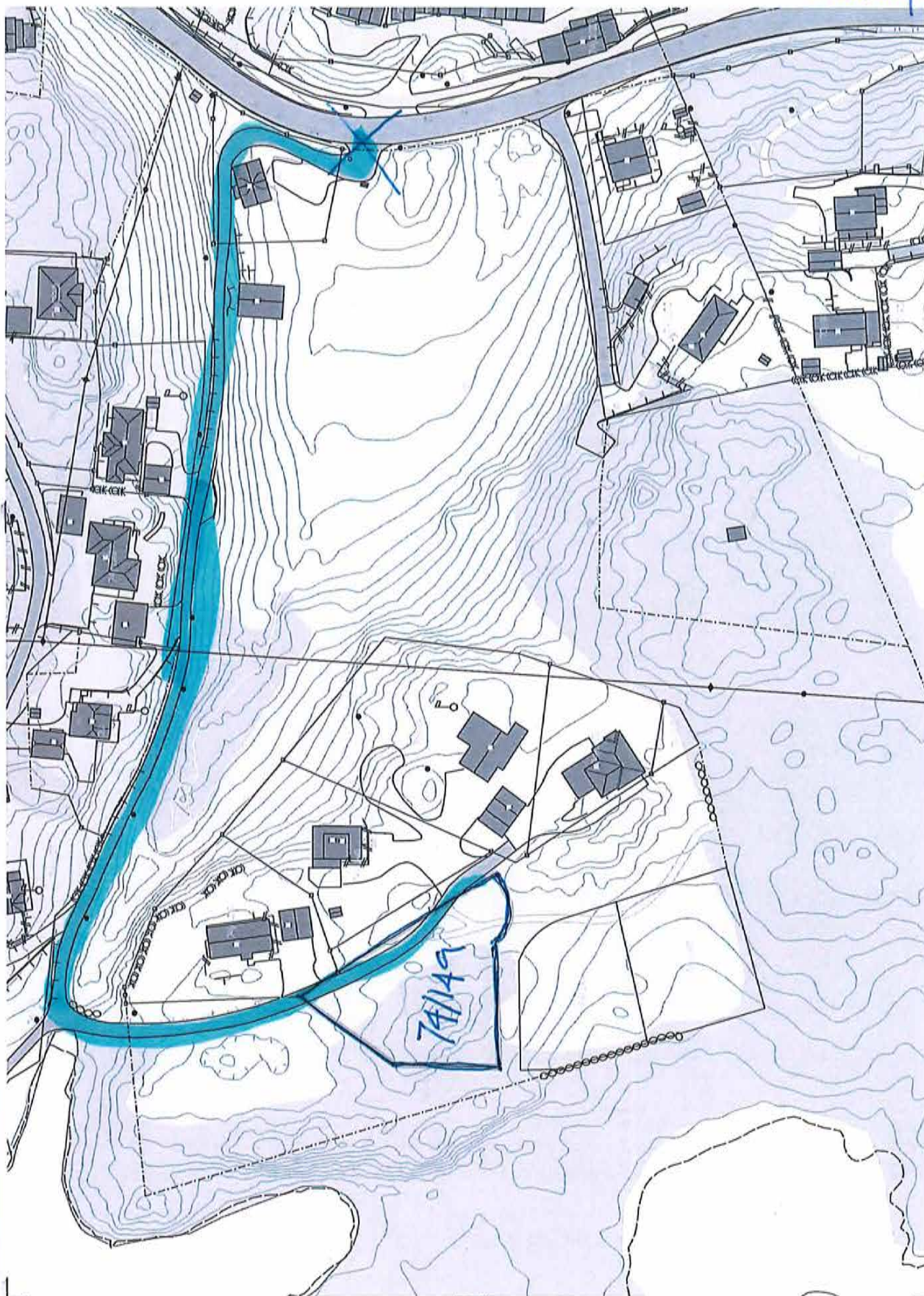
Søkeresultat kan slås av i tegnforklaringen.



1:1 000

Vektorkart

Vedlegg 1



Viktig: Informasjonen i denne kart-innsynsløsning kan være beheftet med feil og mangler. Kommunen er uten ansvar for tap eller skade som målte følge av bruken. Situasjonskart ved søknad om bygging eiendommer, skal bestilles hos kommunen.

ETRS89/UTM zone 32N EPSG:25832



Sula kommune

Standard kart

Arealplaner

Kommune Sula

Link

Plansøk

Vis planstype

☒ Kommuneplan

☐ Under arbeid

☐ Gjeldende

☒ Kommunedelplan

☐ Under arbeid

☐ Gjeldende

☒ Reguleringsplan

☒ I gangsett

☒ Under arbeid

☒ Gjeldende

☒ Bebyggelsesplan

☒ Gjeldende

Søk plan

Plannavn

Vis alle

Søk

Registrert

Registrert

Søk

Gate

Gnr

Bnr

Fnr

Søk

Søk

Registrert

Registrert

Søk

Søk

Registrert

Registrert

Søk

Søk

Registrert

Registrert

Søk

Søk

Registrert

Registrert

Søk

Søk

Registrert

Registrert

Søk

Søk

Registrert

Registrert

Søk

Søk

Registrert

Registrert

Du kan klikke på omriss i kartet for å vise planinformasjon.



1:1 092

Vektorkart

8.01 Reguleringsplan for Mauseidvåg

G1
27 da

74/149

VEG 19

B2

B3

VEG 18

Viktig: Informasjonen i denne kart-innsynsløsning kan være beheftet med feil og mangler. Kommunen er uten ansvar for tap eller skade som måtte følge av bruken. Situasjonskart ved søknad om bygging eiendommer, skal bestilles hos kommunen.

ETRS89UTM zone 32N EPSG:25832

Vedlegg 2



Statens vegvesen



**Møre og Romsdal
fylkeskommune**

Vestbogrupper AS

Bjørn Håheim

Behandlende enhet:
Region midt

Saksbehandler/telefon:
Silje Skaro / 70175053

Vår referanse:
17/203652-2

Deres referanse:

Vår dato:
05.12.2017

Fv. 657 i Sula kommune – avslag på søknad om midlertidig avkjøringstillatelse – gnr. 74 bnr. 149

Vi viser til søknad datert 16.11.2017.

Vedtak

Med hjemmel i vegloven [§ 40](#) avslår vi søknad om midlertidig utvidet bruk av avkjørsel fra fylkesveg 657 til eiendom gnr. 74 bnr. 149 i Sula kommune.



Situasjonsplan vedlagt søknad

Begrunnelse for vedtaket

Statens vegvesen skal i vurdering legge vekt på framkommelighet og trafiksikkerhet på vegen det er søkt om avkjørsel fra. Vi har vurdert søknaden og kommet fram til at vi ikke kan godkjenne midlertidig utvidet bruk av avkjørselen.

Møre og Romsdal fylkeskommune har ansvaret for fylkesvegene, avgjør hvilke prosjekter som skal gjennomføres hvert år og gir politiske føringer for utvikling av fylkesvegene. Det er Statens vegvesen som normalt planlegger, bygger, drifter og vedlikeholder fylkesvegene på vegne av fylkeskommunen.

Postadresse
Statens vegvesen
Region midt
Postboks 2525
6404 MOLDE

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-midt@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Vestre Olsvikveg 13
6019 ÅLESUND

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadse

Statens vegvesen har tidligere fremmet innsigelse til arealdelen av kommuneplanen der det var lagt tilkomst til nytt boligområde fra denne avkjørselen. Dette fordi det er vanskelig å få til en god avkjørselsløsning med hensyn på trafiksikkerhet. ÅDT i området er 6020 og fartsgrensen er 50 km/t. Det er svært dårlig sikt i avkjørselen.

Sula kommune sendte i august 2015 nytt forslag til vegløsning til området. Denne viste stenging av to eksisterende avkjørsler (inkludert omsøkt avkjørsel) og etablering av en ny. Denne avkjørselen ble akseptert fra vår side, men er enda ikke opparbeidet.

I søknaden søkes det om midlertidig avkjøringstillatelse til gnr 74, bnr. 149 frem til regulert veg (veg 19 i reguleringsplan for Mauseidvåg) er ferdigstilt. Forventet byggestart er ifølge søker jan/feb 2018.

Inntil trafiksikker avkjørselsløsning er etablert vil vi ikke kunne gi midlertidig avkjørings- tillatelse til ny bolig på gnr. 74, bnr. 149. Vi viser til Håndbok R 701 «Retningslinjer for behandling av avkjørselssaker», pkt. 6.1: «Statens vegvesens behandling av avkjørselssaker skal legge avgjørende vekt på trafiksikkerheten». Vi vil bare kunne gi tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel som oppfyller utformingskrav og siktkrav i Vegnormal N100.



Rett til å klage

Det kan klages på dette vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28. Mer informasjon om hvordan det klages finnes i skjema [«klage på forvaltningsvedtak»](#). Fristen for å klage er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klageinstans er Møre og Romsdal fylkeskommune. Klage sendes til Statens vegvesen Region midt, Postboks 2525, 6404 Molde, firmapost-midt@vegvesen.no, som vil videresende klagen til klageinstansen.

Plan- og trafikkseksjonen
Med hilsen

Lisbeth Smørholm
Seksjonssjef

Silje Skaro

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

Sula kommune, Postboks 280, 6039 LANGEVÅG

Statens vegvesen – Region Midt
Postboks 2525
6404 Molde

Deres ref.:
17/203652-2

Dato:
2017-12-21

KLAGE PÅ AVSLAG PÅ SØKNAD OM MIDLERTIDIG AVKJØRINGSTILLATELSE – gnr. 75 bnr. 149

Viser til avslag datert 05.12.2017 som herved påklages.

Statens Vegvesen ha avslått søknad om midlertidig avkjøringstillatelse etter hjemmel i veglov § 40 for utvidet bruk av avkjørsel fra fylkesveg 657 til eiendom gnr. 74 bnr. 149 i Sula kommune.

Dette klagebrev er en supplering til tidligere søknad som manglet opplysninger som antakelig kan snu avgjørelsen.

Som klagegrunn viser Statens Vegvesen til utvidet bruk av avkjørsel. Dette er forståelig dersom det gir en økt bruk av avkjørsel. De siste årene har flere boenheter som har benyttet nevnte avkjørsel fra Raudåna knyttet seg til annen avkjørsel gjennom Kringleveien som har Rørstadmarka krysset som avkjørsel til fylkesveg. Dette er boenheter på nordsiden av Raudåna-vegen.

Det vises også til den nye vegløsningen til området med stenging av nevnte avkjørsel og etablering av en ny. Det ble i søknadstekst vurdert forventet byggestart bolig i jan/feb 2018, men realistisk byggestart er nå utsatt til juni/juli 2018 og med en forventet byggetid på 1,5 år, gir en mer realistisk ferdigstilling bolig primo 2020.

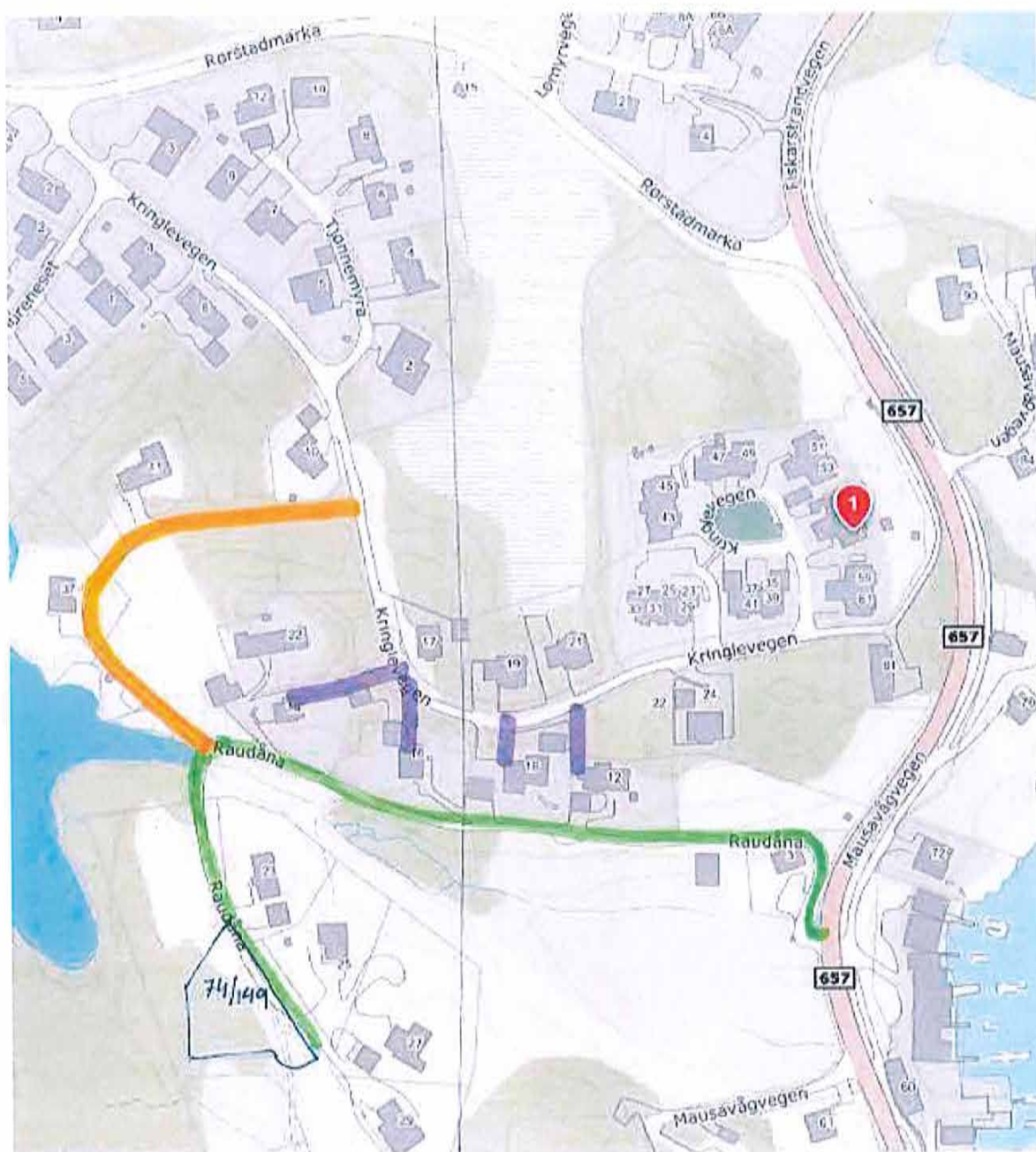
Nevnte eiendom 74/149 er iht. reguleringsplan regulert til boligformål. Det er i senere tid blitt ført opp nabohus 74/346, som har fått søknad om avkjøringstillatelse godkjent. Raudåna er per dags dato eneste avkjørselsveg fra tomteområdet. Siden nytt nabohus sammen med eldre nabohus har innvilget godkjent avkjørseltillatelse menes det også på grunnlag av likeverdig tjeneste at klage på søknad ivaretas.

I påvente av ny regulering i forbindelse med ny Rørstadmarka skole er det fremmet forslag med tilknytting fra nevnte tomter til Kringlevegen i privat regi. Rørstadmarka skole har pr dags dato en planlagt ferdigstilling høsten 2020.

Det er ønskelig at dere ikke ser på denne saken som en utvidet bruk av avkjørsel siden det er flere boenheter som har knyttet seg bort fra vegen, at tomt er boligregulert i kommunen, samt at grunnlaget for likeverdig tjeneste er viktig å opprettholde, som gjør søknad om midlertidig avkjøringstillatelse ivaretas.

Med vennlig hilsen

Øystein Kvasnes



Eksisterende tilkomst Raudåna

Forslag til ny tilkomst Raudåna

(I dette forslaget ligger det og inne en bom som skal hindre at nevnte kryss ikke lengre kan benyttes for tilkomst til Raudåna.)

Boenheter som i dag er knyttet til Kringlevegen.



Statens vegvesen



**Møre og Romsdal
fylkeskommune**

Øystein Kvasnes

Behandlende enhet:
Region midt

Saksbehandler/telefon:
Silje Skaro / 70175053

Vår referanse:
17/203652-4

Deres referanse:

Vår dato:
09.01.2018

Fv. 657 i Sula kommune – midlertidig avkjørsel – gnr. 74 bnr. 149

Vi viser til brev av 21.12.17 som gjelder klage på avslag på søknad om midlertidig avkjøringstillatelse til gnr 74. bnr. 149 i Sula kommune.



Utsnitt fra reguleringsplan

Ved nærmere ettersyn viser det seg at området der avkjørselen ligger er regulert, og det er da Sula kommune som er planmyndighet og skal behandle spørsmålet om avkjøringstillatelse. Vi opphever dermed vedtaket i brev av 05.12.17, og ber deg ta kontakt med Sula kommune for behandling av søknaden.

Det vil fortsatt være nødvendig å vurdere avkjørselsforholdene på stedet ut fra bestemmelsene i vegloven §43. Dette gjelder mellom annet krav til geometrisk utforming, tekniske detaljer og frisikt. Det vises for øvrig til kommunen sin samordningsplikt etter §21-5 i Plan- og bygningsloven.

Vi ber om at brevet vårt blir behandlet som en uttalelse og beklager feilen.

Møre og Romsdal fylkeskommune har ansvaret for fylkesvegene, avgjør hvilke prosjekter som skal gjennomføres hvert år og gir politiske føringer for utvikling av fylkesvegene. Det er Statens vegvesen som normalt planlegger, bygger, drifter og vedlikeholder fylkesvegene på vegne av fylkeskommunen.

Postadresse
Statens vegvesen
Region midt
Postboks 2525
6404 MOLDE

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-midt@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Vestre Olsvikveg 13
6019 ÅLESUND

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Plan- og trafikkseksjonen
Med hilsen

Lisbeth Smørholm
Seksjonssjef

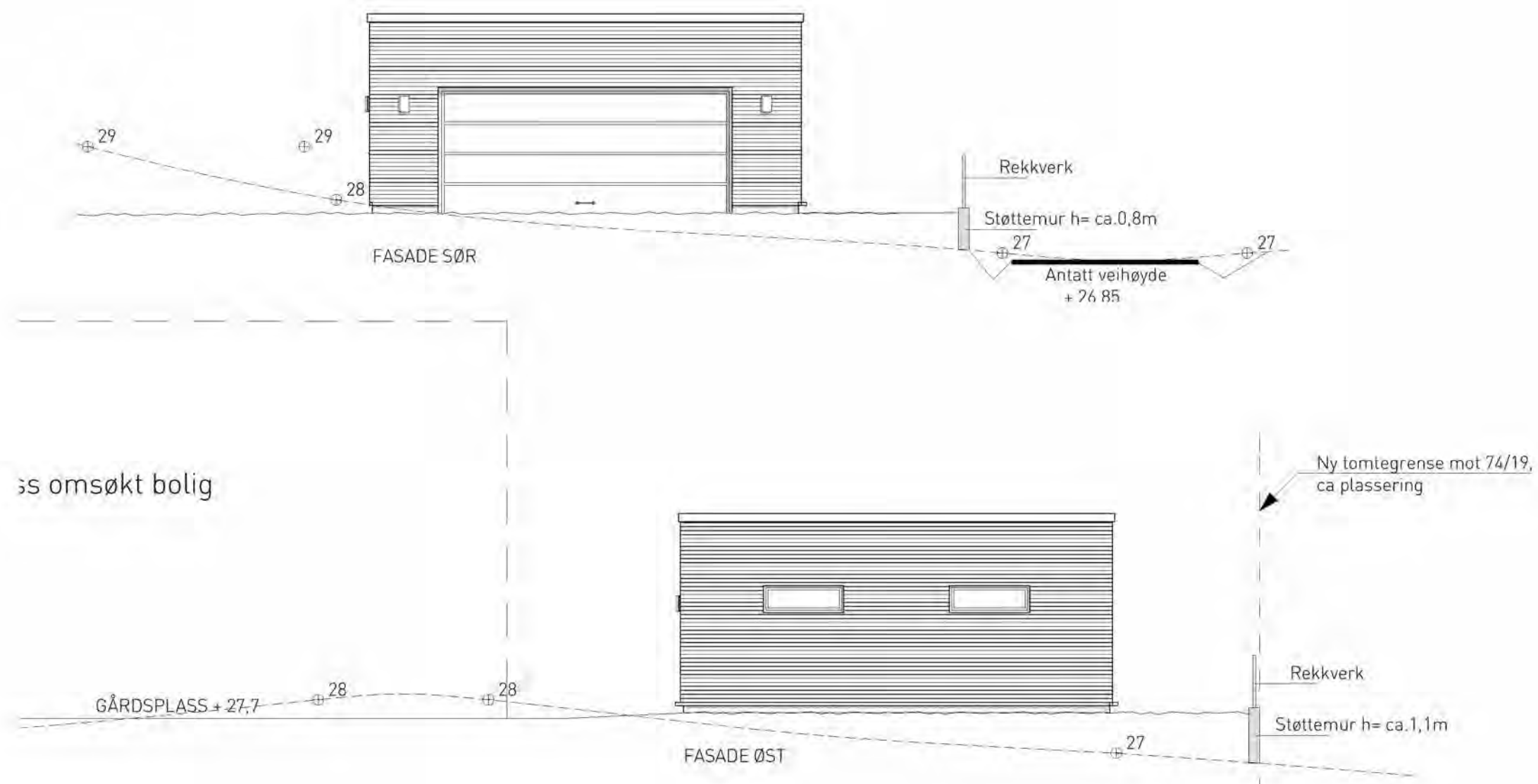
Silje Skaro

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

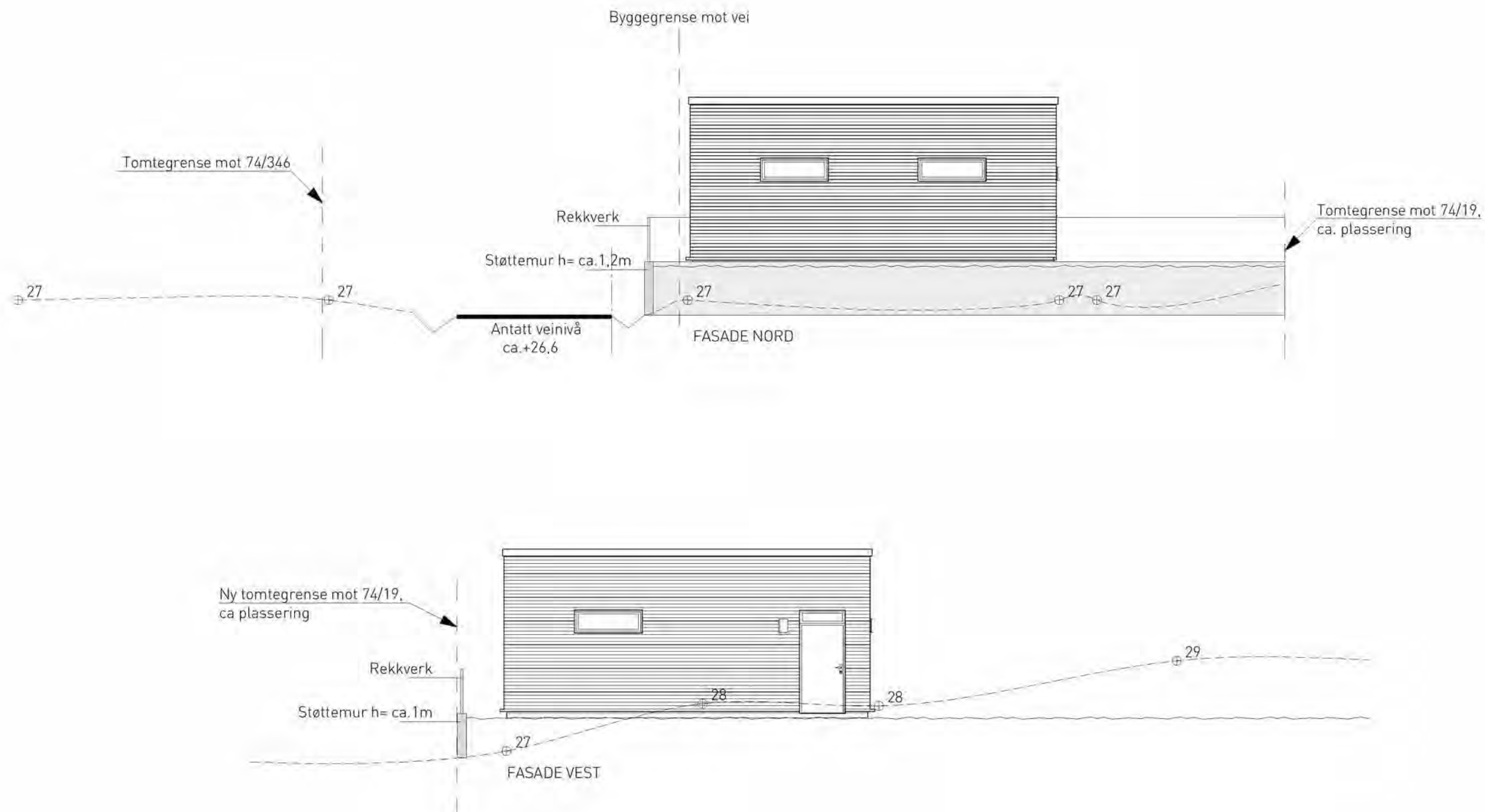
Kopi
Sula kommune, Postboks 280, 6039 LANGEVÅG



Tegn. nr.		B.5.01		Rev.		C	
C	Terrenglinjer	bh	-	281117			
B	Mindre korrigering og areal	bh	-	211117			
A	Kundetilpasninger	bh	-	141117			
Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	KPR	Dato			
Tegningsstatus							
-							
Tiltakshaver							
Øystein Kvasnes							
-							
Byggeadresse							
Mauseidvåg							
Gnr./Bnr.							
74/149 Sula							
Forhandler							
Tiltakets art							
Garasje							
Tittel							
 Vestbohus AS P.B. 8033 Spjelkavik 6022 ÅLESUND tlf: 70 17 21 10 www.vestbohus.no							
Ansv. PRO		Ansv. KPR		Kontr. av - sign			
bh		-		RS			
Tegnet av		Målestokk		Dato			
-				19.10.2017			
Saks nr.		Prosjekt nr.					
3570		G173570					
Basis hustype							
-							
Tegn. nr.		B.5.01		Rev.		C	

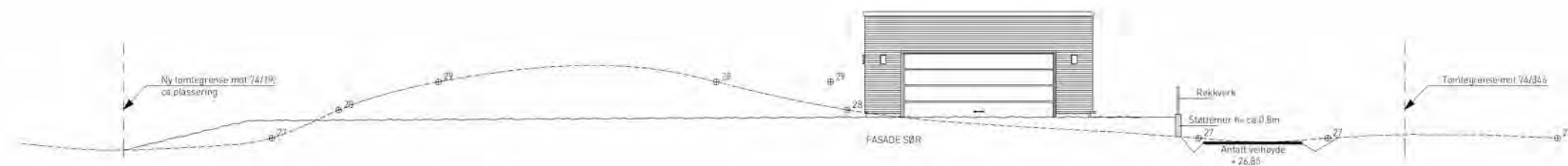


	Vestbohus AS P.B. 8033 Spjelkavik 6022 ÅLESUND tlf: 70 17 21 10 www.vestbohus.no		Tiltakshaver Øystein Kvasnes Byggeadresse Mauseidvåg		Gnr./Bnr. 74/149 Sula Tiltakets art Garasje		Tittel Fasade S, Fasade Ø Status -		Forhandler		C Terrenglinjer bh - 281117 Ansv. PRO B Mindre korrigerende og areal bh - 211117 bh A Kundetilpasninger bh - 141117 Tegnet av Rev. Revisjonen gjelder Tegn. KPR Dato -		Ansv. KPR - Målestokk 1:100		Kontr. av - sign RS Dato 19.10.2017		Saks nr. 3570 Tegn. nr. B.1.01		Prosjekt nr. G173570 Rev. C	

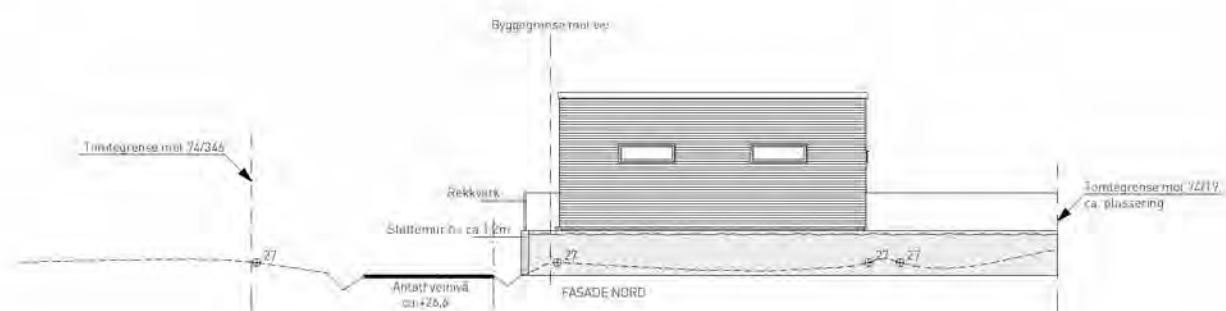
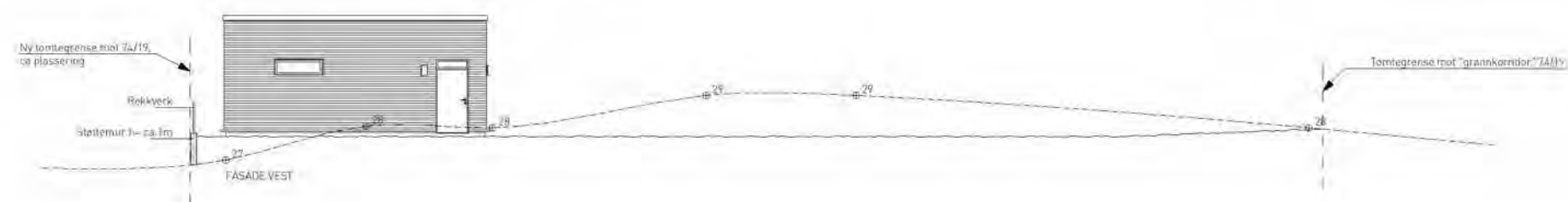


 Vestbohus AS P.B. 8033 Spjelkavik 6022 ÅLESUND tlf: 70 17 21 10 www.vestbohus.no	Tiltakshaver	Gnr./Bnr.	Tittel	Forhandler	C	Terrenglinjer	bh	-	281117	Ansv. PRO	Ansv. KPR	Kontr. av - sign	Saks nr.	Prosjekt nr.
	Øystein Kvasnes	74/149 Sula	Fasade N, Fasade V		B	Mindre korrigerende og areal	bh	-	211117	bh	-	RS	3570	G173570
	Byggeadresse	Tiltakets art	Status		A	Kundetilpasninger	bh	-	141117	Tegnet av	Målestokk	Dato	Tegn. nr.	Rev.
	Mauseidvåg	Garasje	-		Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn, KPR	Dato	-	1:100	19.10.2017	B.1.02	C	

© TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM VESTBOHUS AS IKKE MEDVIRKER I.



Eksisterende terreng -----
 Planert terreng ~~~~~
 Planert terreng, gårds plass _____



Tegn. nr. **B.1.03** Rev. **C**



VestboGruppen AS
 P.B. 8033 Spjelkavik
 6022 ÅLESUND
 www.vestbogruppen.no

C	Terrenglinjer	bh	-	281117
B	Mindre korrigering og areal	bh	-	211117
A	Kundetilpasninger	bh	-	141117
Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn, KPR	Dato	

Tegningsstatus
 -

Tiltakshaver
 Øystein Kvasnes

Byggeadresse
 Mauseidvåg

Gnr./Bnr.
 74/149 Sula

Forhandler
AALESUND
BOLIGKONSEPT

Tiltakets art
 Garasje

Tittel
 Fasade S, , Fasade Ø, Fasade N, Fasse



VESTBOHUS

Ansv. PRO
 bh

Ansv. KPR
 -

Kontr. av - sign
 -

Tegnet av
 -

Målestokk
 1:200, 1:100

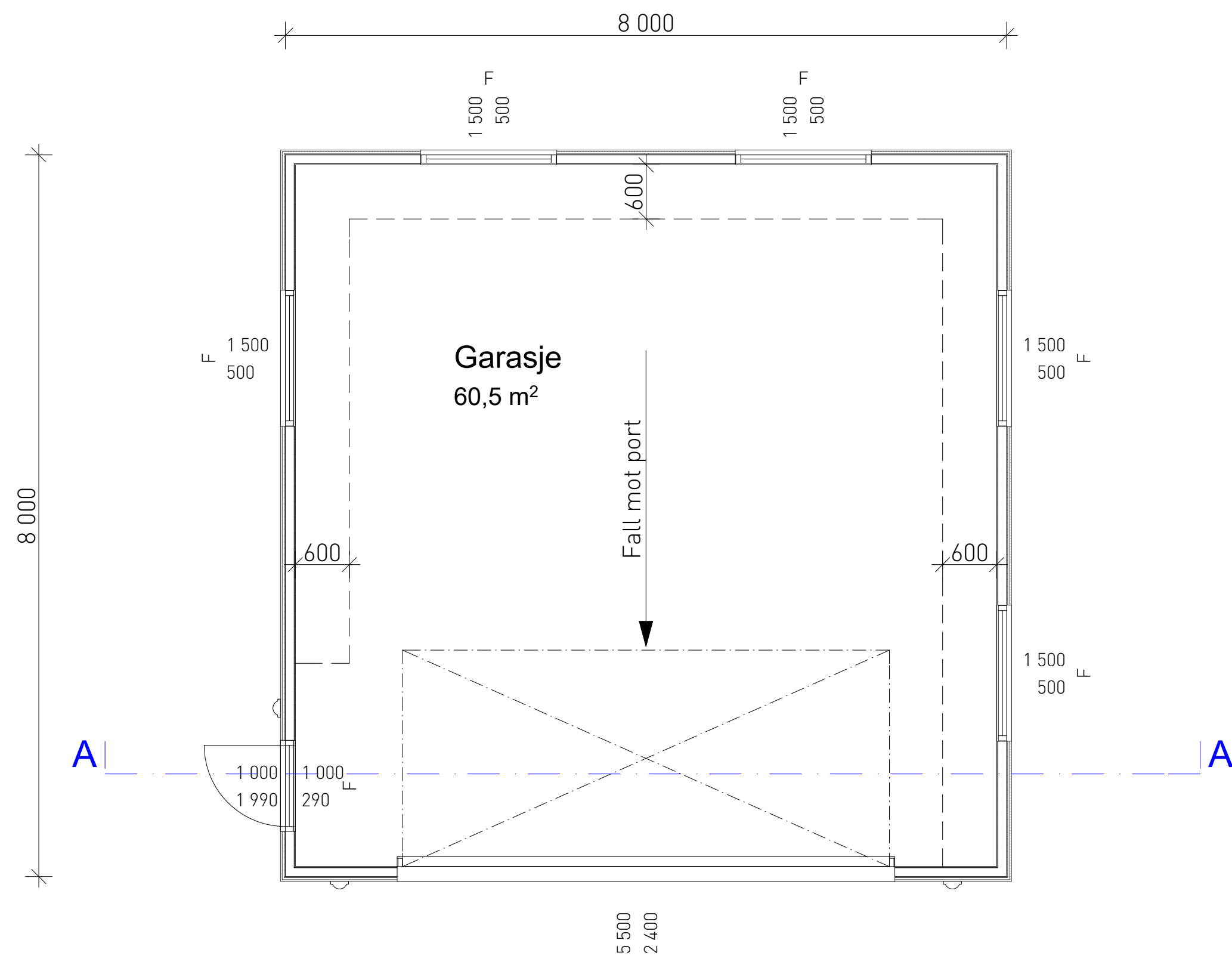
Dato
 19.10.2017

Saks nr.
 3570

Prosjekt nr.
 G173570

Basis hustype
 Poppel

Tegn. nr. **B.1.03** Rev. **C**



PLAN GARASJE
BYA=BTA = 65,7 m²
BRA = 60,5 m²

Tegn. nr.

B.2.01

Rev.

C



VestboGruppen AS
P.B. 8033 Spjelkavik
6022 ÅLESUND
www.vestbogruppen.no

C	Terrenglinjer	bh	-	281117
B	Mindre korrigering og areal	bh	-	211117
A	Kundetilpasninger	bh	-	141117
Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn. KPR	Dato	

Tegningsstatus

-

Tiltakshaver

Øystein Kvasnes

Byggeadresse

Mauseidvåg

Gnr./Bnr.

74/149 Sula

Forhandler



Tiltakets art

Garasje

Tittel

1. Etasje



VESTBOHUS

Ansv. PRO bh	Ansv. KPR -	Kontr. av - sign
Tegnet av -	Målestokk 1:50	Dato 19.10.2017
Saks nr. 3570	Prosjekt nr. G173570	

Basis hustype

Poppel

Tegn. nr.

B.2.01

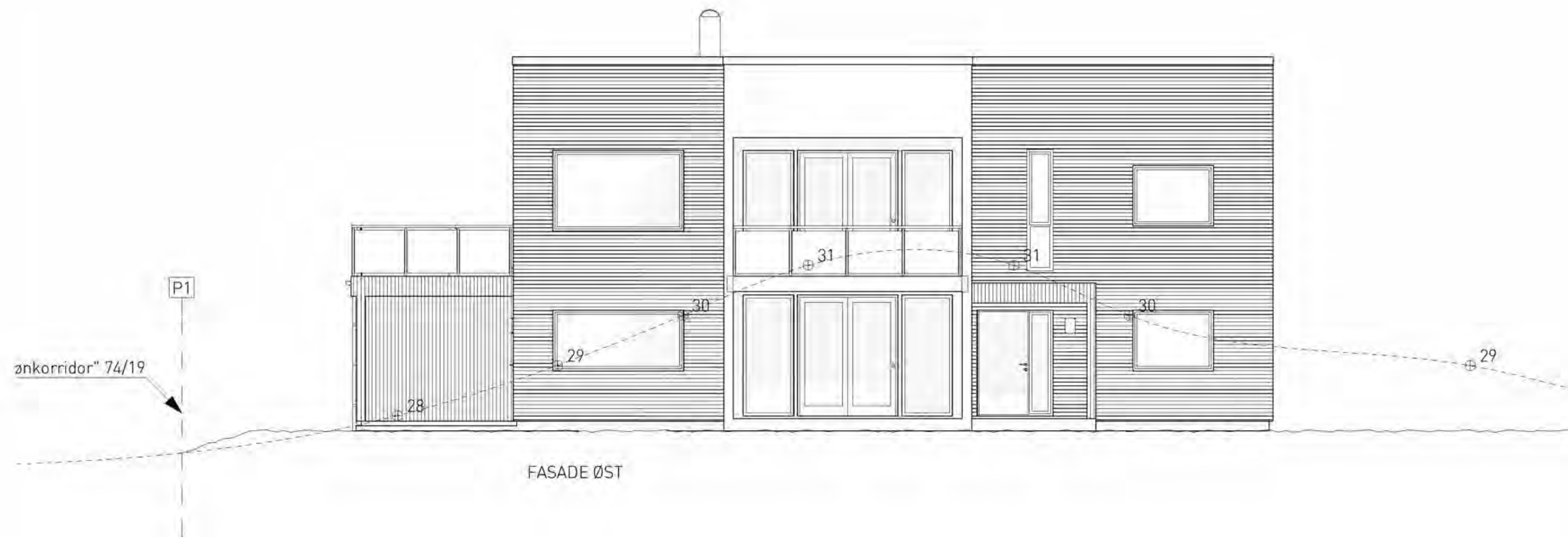
Rev.

C

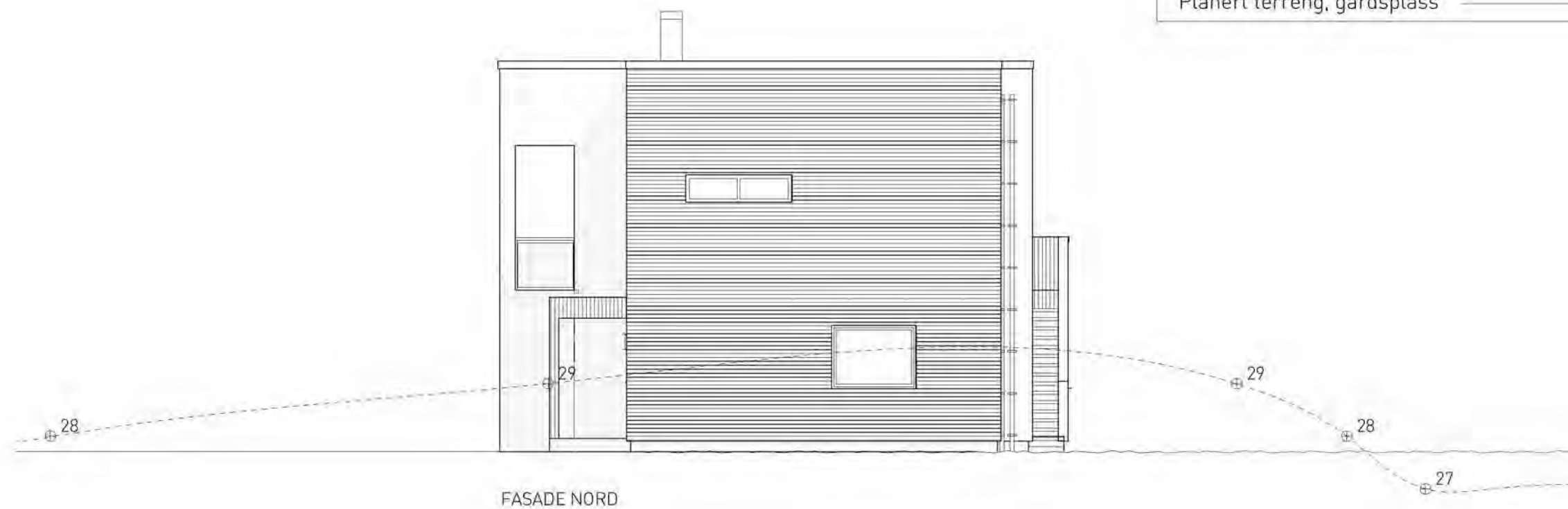
© TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM VESTBOGRUPPEN AS IKKE MEDVIRKER I.



Tegn. nr.		B.5.01		Rev.		C	
		VestboGruppen AS P.B. 8033 Spjelkavik 6022 ÅLESUND www.vestbogruppen.no					
D	Mindre justering av vinduer og planer	bh	-	140418			
C	Terrenglinjer, situasjonsplan	bh	-	281117			
B	Mindre endringer bygg og areal	bh	-	211117			
A	Kundetilpasninger mm.	bh	-	151117			
Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	KPR	Dato			
Tegningsstatus							
Byggemelding							
Tiltakshaver							
Øystein Kvasnes							
-							
Byggeadresse							
-							
Gnr./Bnr.							
74/149 Sula							
Forhandler							
							
Tiltakets art							
ENEBOLIG							
Tittel							
 VESTBOHUS							
Ansv. PRO		Ansv. KPR		Kontr. av - sign			
bh		-					
Tegnet av		Målestokk		Dato			
-				20.10.2017			
Saks nr.		Prosjekt nr.					
3569		V173569					
Basis hustype							
Poppel							
Tegn. nr.		B.5.01		Rev.		C	



Eksisterende terreng -----
 Planert terreng ~~~~~
 Planert terreng, gårdsplass -----



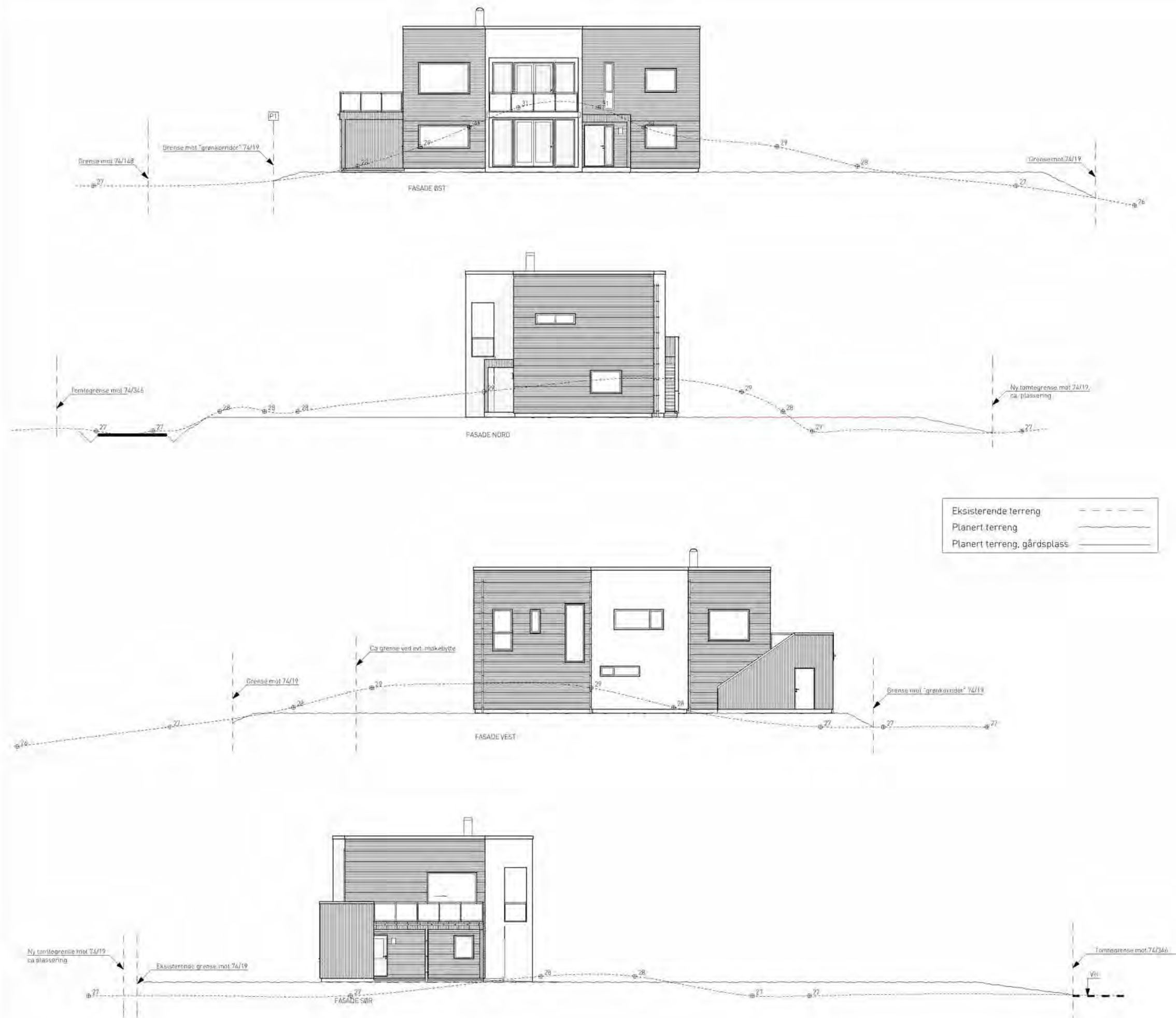
	Vestbohus AS P.B. 8033 Spjelkavik 6022 ÅLESUND www.vestbohus.no		Tiltakshaver Øystein Kvasnes	Gnr./Bnr. 74/149 Sula	Tittel Fasade Ø, Fasade N	Forhandler	D Mindre justering av vinduer og planer	bh + 140418	Ansv. PRO	Ansv. KPR	Kontr. av - sign	Saks nr. 3569	Prosjekt nr. V173569
	Byggeadresse		-	Tiltakets art ENEBOLIG	Status Byggemelding		C Terrenglinjer, situasjonsplan	bh - 281117	bh	-			
							B Mindre endringer bygg og areal	bh - 211117	Tegnet av	Målestokk	Dato	Tegn. nr. B.1.01	Rev. C
							A Kundetilpasninger mm.	bh + 151117	-	1:100	20.10.2017		
							Rev. Revisjonen gjelder	Tegn. KPR	Dato				



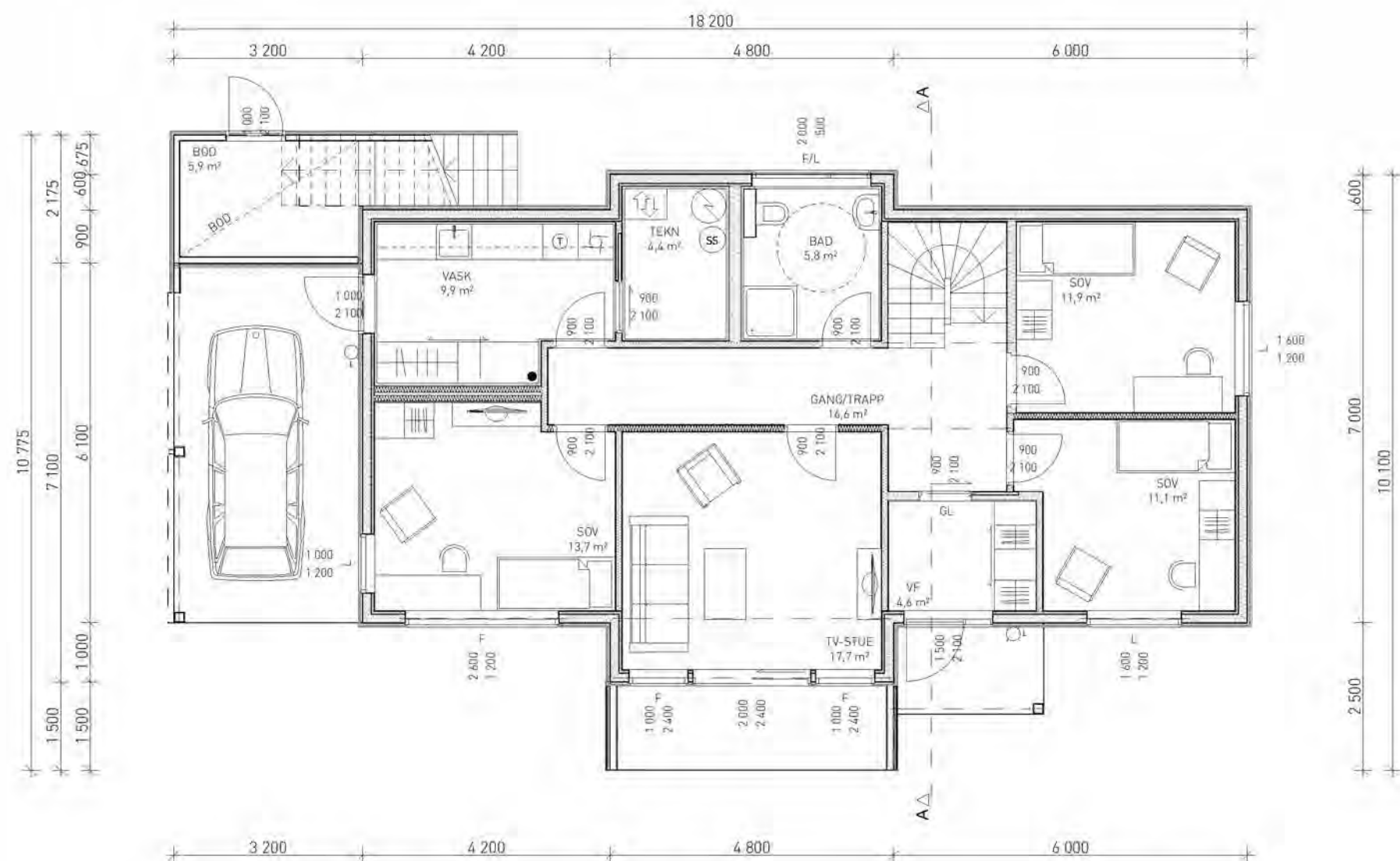
Eksisterende terreng	---
Planert terreng	~~~~~
Planert terreng, gårdsplass	_____



 Vestbohus AS P.B. 8033 Spjelkavik 6022 ÅLESUND www.vestbohus.no	Tiltakshaver Øystein Kvasnes Byggeadresse -	Gnr./Bnr. 74/149 Sula Tiltakets art ENEBOLIG	Tittel Fasade V, Fasade S	Forhandler	D Mindre justering av vinduer og planer bh + 140418	Ans. PRO bh	Ans. KPR -	Kontr. av - sign	Saks nr. 3569	Prosjekt nr. V173569
			Status Byggemelding		C Terrenglinjer, situasjonsplan bh - 281117	Tegnet av -	Målestokk 1:100	Dato 20.10.2017	Tegn. nr. B.1.02	Rev. C

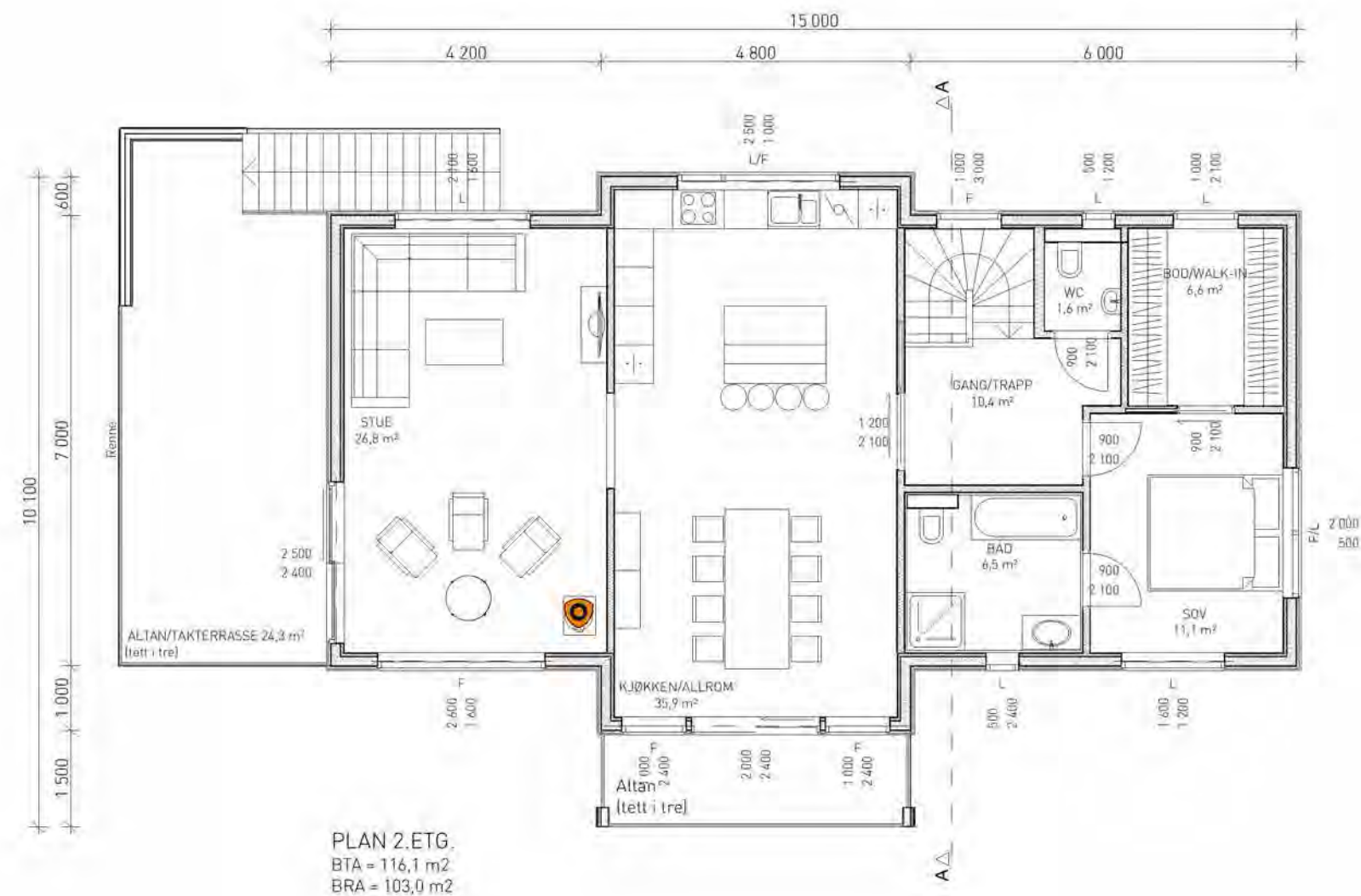


Tegn. nr.		Rev.	
B.1.03		C	
		VestboGruppen AS P.B. 8033 Spjelkavik 6022 ÅLESUND www.vestbogruppen.no	



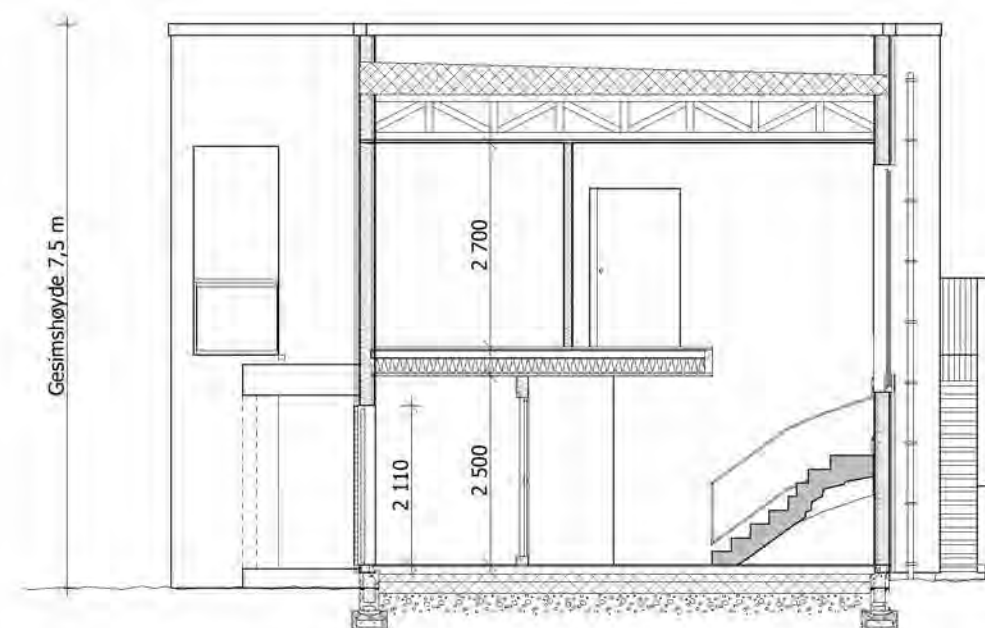
PLAN 1.ETG.
 BYA = 156,2 m²
 BTA = 124,0 m²
 BRA oppvarmet = 102,6 m²
 BRA inkl. sportsbod = 108,5 m²
 BRA åpent areal = 18,0 m²

 Vestbohus AS P.B. 8033 Spjelkavik 6022 ÅLESUND www.vestbohus.no	Tiltakshaver Øystein Kvasnes Byggeadresse -	Gnr./Bnr. 74/149 Sula Tiltakets art ENEBOLIG	Tittel Plan 1.etasje Status Byggemelding	Forhandler -	D Mindre justering av vinduer og planer bh - 140418 C Terrenglinjer, situasjonsplan bh - 281117 B Mindre endringer bygg og areal bh - 211117 A Kundetilpasninger mm. bh - 151117 Rev. Revisjonen gjelder Tegn.KPR Dato	Ansv. PRO bh Tegnet av -	Ansv. KPR - Målestokk 1:100	Kontr. av - sign - Dato 20.10.2017	Saks nr. 3569 Tegn. nr. B.2.10	Prosjekt nr. V173569 Rev. C



 Vestbohus AS P.B. 8033 Spjelkavik 6022 ÅLESUND www.vestbohus.no	Tiltakshaver Øystein Kvasnes	Gnr./Bnr. 74/149 Sula	Tittel Plan 2. etasje	Forhandler	D Mindre justering av vinduer og planer bh - 140418	Ansv. PRO bh	Ansv. KPR -	Kontr. av - sign	Saks nr. 3569	Prosjekt nr. V173569
	Byggeadresse -	Tiltakets art ENEBOLIG	Status Byggemelding		C Terrenglinjer, situasjonsplan bh - 281117	Tegnet av -	Målestokk 1:100	Dato 20.10.2017	Tegn. nr. B.2.11	Rev. C
					B Mindre endringer bygg og areal bh - 211117					
					A Kundetilpasninger mm. bh - 151117					
Rev. Revisjonen gjelder	Tegn. KPR	Dato								

© TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM VESTBOHUS AS IKKE MEDVIRKER I.



SNITT A-A

 Vestbohus AS P.B. 8033 Spjelkavik 6022 ÅLESUND www.vestbohus.no	Tiltakshaver Øystein Kvasnes	Gnr./Bnr. 74/149 Sula	Tittel Snitt A-A	Forhandler	D Mindre justering av vinduer og planer bh - 140418	Ansv. PRO	Ansv. KPR	Kontr. av - sign	Saks nr. 3569	Prosjekt nr. V173569	
	Byggeadresse -	Tiltakets art ENEBOLIG	Status Byggemelding		C Terrenglinjer, situasjonsplan bh - 281117	bh	-				
A Kundetilpasninger mm. bh - 151117	Tegnet av	Målestokk	Dato	Tegn. nr.	Rev.						
Rev. Revisjonen gjelder	Tegn. KPR	Dato	-	1:100	20.10.2017	B.3.01	C				

© TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM VESTBOHUS AS IKKE MEDVIRKER I.

SITUASJONSPLAN 1:500



OVERSIKTSKART 1:2000



Vestbohus AS
P.B. 8033 Spjelkavik
6022 ÅLESUND
www.vestbohus.no

Tiltakshaver
Øystein Kvasnes
Byggeadresse

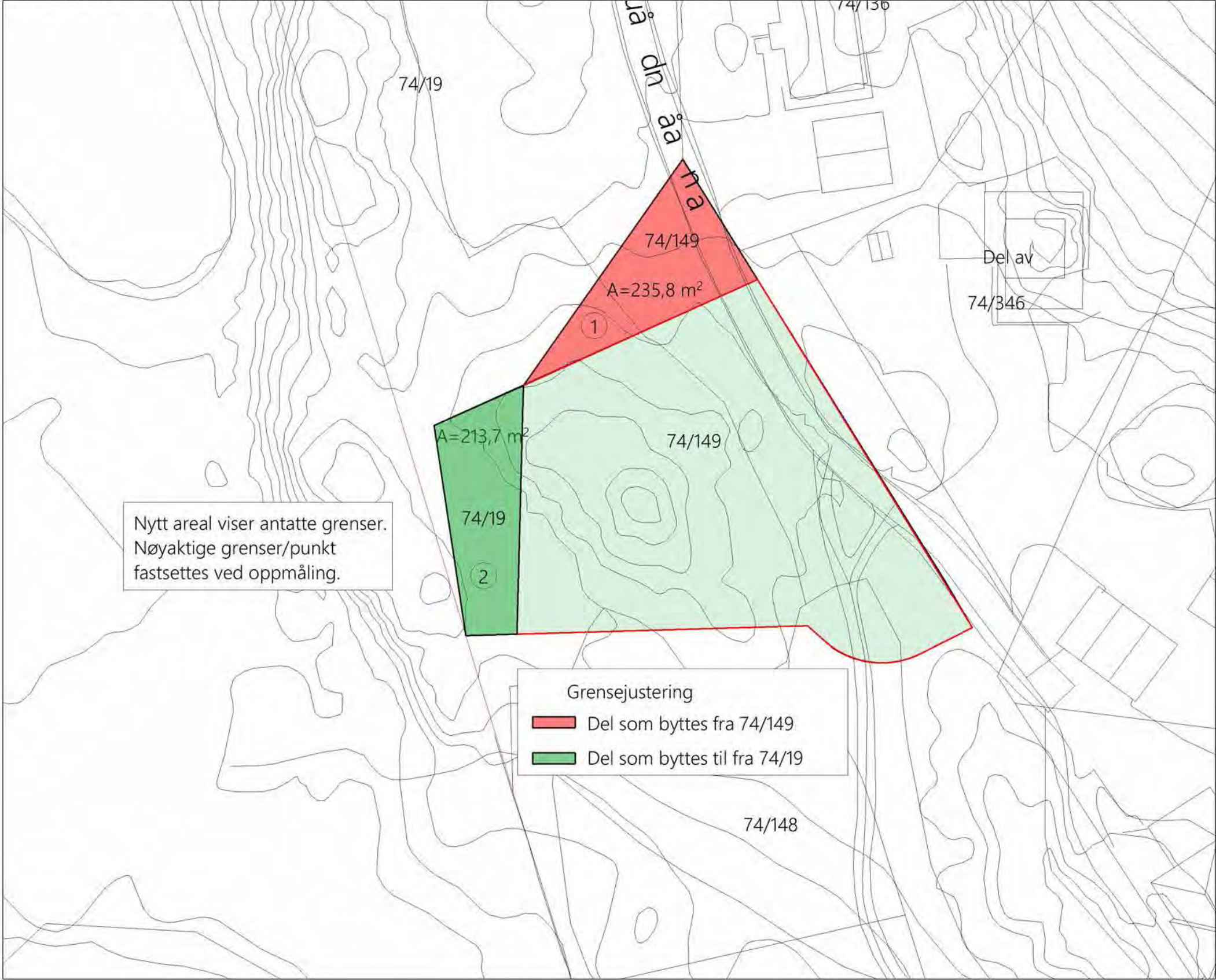
Gnr./Bnr.
74/149 Sula
Tiltakets art
ENEBOLIG

Tittel
Situasjonsplan
Status
Byggemelding

Forhandler

D	Mindre justering av vinduer og planer	bh	-	140418	Ansv. PRO	Ansv. KPR	Kontr. av - sign	Saks nr.	Prosjekt nr.
C	Terrenglinjer, situasjonsplan	bh	-	281117	bh	-		3569	V173569
B	Mindre endringer bygg og areal	bh	-	211117	Tegnet av	Målestokk	Dato	Tegn. nr.	Rev.
A	Kundetilpasninger mm.	bh	-	151117	-	1:511:2000	00 27.10.2017	B.4.01	C
Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn. KPR	Dato						

GRENSEJUSTERING 1:500



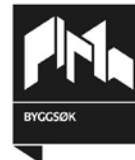
	Vestbohus AS P.B. 8033 Spjelkavik 6022 ÅLESUND www.vestbohus.no	Tiltakshaver	Gnr./Bnr.	Tittel	Forhandler	D	Mindre justering av vinduer og planer	bh	-	140418	Ansv. PRO	Ansv. KPR	Kontr. av - sign	Saks nr.	Prosjekt nr.
		Øystein Kvasnes	74/149 Sula	Grensejustering		C	Terrenglinjer, situasjonsplan	bh	-	281117					
		Byggeadresse	Tiltakets art	Status		B	Mindre endringer bygg og areal	bh	-	211117					
						A	Kundetilpasninger mm.	bh	-	151117					
						Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn, KPR	Dato	-					
-	ENEBOLIG	Byggemelding													

Tegn. nr.	B.4.02	Rev.	C
-----------	--------	------	---

© TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM VESTBOHUS AS IKKE MEDVIRKER I.

Søknad om rammetillatelse

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



Søknaden gjelder

Tiltaket skal prosjekteres og utføres i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 § 17-2. Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Sula	74	149	Raudåna, 6036 MAUSEIDVÅG

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
Rammetillatelse	Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	111	bolig garasje

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Telefon
privatperson	Øystein Myrvoll Kvasnes	Kringleveien 57, 6036 MAUSEIDVÅG	70172110

e-postadresse
bjorn@vestbogruppen.no

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse	Kontaktperson	Telefon
VESTBOGRUPPEN AS	915787223	Postboks 8033, 6022 ÅLESUND	Bjørn Håheim	70172110

Mobiltelefon 95913256 e-postadresse bjorn@vestbogruppen.no

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

Følgerebrev

Bolig og garasje, samt murer.

Dispensasjonsøknad

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Komm. vedtekter til plan- og bygningsloven, Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

Det søkes dispensasjon for plassering av bolig, garasje og reguleringsformål.

Garasje med BYA=65,7m² for plassering 1 meter fra nabogrense i nord. Bolig for plassering 1,8 meter fra nabogrense i sør.

Reguleringsformål for del av 74/19 som ved makeskifte tillegges 74/149.

Arealdisponering

Planstatus mv.

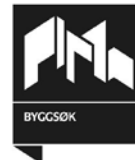
Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Reguleringsplan Mauseidvåg rev.10.12.86

Reguleringsformål
Bolig

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnytting iht. gjeldende plan
%BYA	20%

Søknad om rammetillatelse

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



Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	1400,00 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,00 m ²
= Beregnet tomteareal	1400,00 m ²

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	280,00 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	0,00 m ²
- Areal som skal rives	0,00 m ²
+ Areal ny bebyggelse	221,70 m ²
+ Parkeringsareal	0,00 m ²
= Sum areal	221,70 m ²

Grad av utnyttning

Beregnet grad av utnyttning	15,84
-----------------------------	-------

Plassering av tiltaket

Høyspent kraftlinje er ikke i konflikt med tiltaket .
Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.

Bygningsopplysninger

	m ² BYA	m ² BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende bebyggelse	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Ny bebyggelse	156,60	239,70	60,50	300,20	1	0	1
Av dette åpne arealer	30,20	18,00	0,00	18,00	0	0	0
Sum	126,40	221,70	60,50	282,20	1	0	1

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 2

Krav til byggegrunn

Flom

Byggverket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

Skred

Byggverket skal IKKE plasseres i skredutsatt område

Andre natur- og miljøforhold (plan- og bygningsloven § 28-1)

Det foreligger IKKE fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ny/endret adkomst.

Tomta har adkomst til privat veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Tinglyst erklæring foreligger.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk

Søknad om rammetillatelse

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



Vanntilførsel krysser IKKE annens grunn.

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg
Avløpsanlegg krysser IKKE annens grunn.

Overvann

Takvann/overvann føres til avløpssystem

Løfteinnretninger

Løfteinnretninger

Det er IKKE løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen
Det planlegges IKKE en slik innretning

Erklæring og signering

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 plan- og bygningsloven 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.

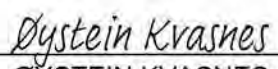
Ansvarlig søker

Dato 16.04.18

Signatur 
BJØRN HÅHEIM
Gjentas med blokkbokstaver

Tiltakshaver

Dato 18.04.2018

Signatur 
ØYSTEIN KVASNES
Gjentas med blokkbokstaver

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Åge Erstad Remvik	Arkiv:	K1 - 033
Arkivsaksnr:	18/1046 18/16196		

Delegasjonssaker

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker	21.08.2018	093/18

Rådmannen si innstilling:

Delegerte saker vert tekne til etterretning slik dei ligg føre.

Saksnummer	Tittel
120/18	Gnr 109 bnr 19 - Ose Ingeniørkontor as - Søknad om bruksendring, Devoldfabrikken Bygg 1
103/18	Gnr 109 bnr 468 - Langevåg Røde Kors - Søknad om oppføring av nytt lagerbygg/scene
105/18	Gnr 109 bnr 54 - Torgeir Stadsnes - Svar på søknad om tiltak - bruksendring for deler av areal i kjeller
126/18	Gnr 109 bnr 589 - Stig J Valldal - Søknad om oppføring av støttemur, samt etablering av biloppstillingsplass
100/18	Gnr 109 bnr 540 - Sula kommune - Søknad om mellomlagring av masser
116/18	Gnr 111 bnr 32 - Asbjørn Pedersen - Svar på søknad om tiltak - skorsteinsrehabilitering
119/18	Gnr 69 bnr 43 - Alf Stokkereit - Svar på søknad om titak - skorsteinsrehabilitering
092/18	Gnr 65 bnr 7 - Roar Bjørkavåg - Deling av eigedom
122/18	Gnr 99 bnr 367 - Elin Alise Nymark - Søknad om deling av grunneigedom og rekvisisjon av oppmålingsforretning
087/18	Gnr 94 bnr 89 - Henriette og Vegard Ingebrigtsen - Svar på søknad om tiltak - bustad/garasje
098/18	Gnr 94 bnr 501 snr 1 - Norbohus AS - Søknad om oppføring av støttemur
101/18	Gnr 94 bnr 41 - Vågneset Næringspark AS - Søknad om løyve til utviding av parkeringsplass og kai med tilhøyrande vegtilkomst
091/18	Gnr 94 bnr 398 snr 4 - Anna Molvær - Svar på søknad om oppføring av veranda
121/18	Gnr 94 bnr 129 - Sigbjørn Nornes - Søknad om oppføring av støttemur

104/18	Gnr 93 bnr 20 - Nivelle bolig - Svar på søknad om dispensasjon frå Kommunedelplanen - 3 bustadar - Dispensasjonsvurdering
113/18	Gnr 91 bnr 115 - Hallgjerd Refsnes - Søknad om oppføring av garasje
090/18	Gnr 89 bnr 62 og gnr 89 bnr 71 - Byggconsult AS - Deling av grunneigedom
097/18	Gnr 76 bnr 72 - Lillian Sandvik - Søknad om deling av grunneigedom. Frådeling av to bustadtomter.
050/18	Gnr 76 bnr 2 - Korsneset - Igangsettingsløyve - Tekniske anlegg
107/18	Gnr 74 bnr 6 - Lindis Veddegjerde m fl - Søknad om deling av grunneigedom
099/18	Gnr 74 bnr 24 snr 1 - Robert Debowski - Søknad om oppføring av påbygg
111/18	Gnr 73 bnr 119 - Kjell Petter Dyb - Svar på søknad om tillatelse til tiltak - Tilbygg og vaskehall for bilar
125/18	Gnr 66 bnr 5 og 12 - Mesterbygg Ålesund as - Søknad om deling av eigedom, makebyte
078/18	Gnr 66 bnr 48 - Kai Arild Furnes - Svar på søknad om tiltak - tilbygg/påbygg
109/18	Gnr 65 bnr 251 - Andreas Bakke - Søknad om løyve til tiltak - Fasadeendring
106/18	Gnr 65 bnr 246 - Kristina M Slettestøl og Espen Hoddevik - Svar på søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - Bruksendring
093/18	Gnr 65 bnr 24 - Lisbeth Bjørkavåg og Jan Solbakk - Søknad om oppføring av bustad. Dispensasjon.
117/18	Gnr 65 bnr 218 - Viken Tore Myrvang - søknad om bruksendring
102/18	Gnr 64 bnr 45 - Stian Hestad - Søknad om oppdeling av brukseining
115/18	Gnr 63 bnr 45 - Artikon AS - Søknad om seksjonering av to 2-mannsbustadar
114/18	Gnr 63 bnr 208 - Sunde Vest - Mørenett - Nettstasjon
124/18	Gnr 61 bnr 210 - Byggelaget AS - Søknad om seksjonering av bustadeigedom
095/18	Gnr 61 bnr 142 - Tømmerdal Consult AS - Søknad om montering av skilt
094/18	Gnr 60 bnr 55 - Veibust AS - Søknad om rammeløyve - Lagerbygg nr 2
123/18	Gnr 57 bnr 28 - Bjørn Inge Furuli - Søknad om oppføring av tilbygg/terrasse
110/18	Gnr 113 bnr 8 - Jan Arne Sletta - Søknad om løyve til tiltak, einebustad
108/18	Gnr 113 bnr 23 - Giedrius Dusevicius - Svar på søknad om løyve til tiltak - Støttemur, drenering og veranda

128/18	Gnr 94 bnr 398 snr 4 - Anna Molvær - Svar på søknad om tiltak - tilbygg - Klagesak
118/18	Gnr 94 bnr 80- Per Otto Samuelsen Kruger - Svar på søknad om påbygg - Dispensasjonsvurdering
112/18	Gnr 99 bnr 6 - Artikon AS - Igangsettingsløyve
133/18	Gnr 66 bnr 8 - Sula Kommune - Svar på søknad om kommunal pumpestasjon
131/18	Gnr 89 bnr 34 - Olav Havnegjerde - Svar på søknad om tiltak - fasadeendring og hagestove
132/18	Gnr 91 bnr 100 - Sula Kommune - Svar på søknad om fortau

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Terje Havnegjerde
Arkivsaksnr.: 18/1013 - 2

Arkiv: GBNR - 109/19

Gnr 109 bnr 19 - Ose Ingeniørkontor as - Søknad om bruksendring, Devoldfabrikken Bygg 1

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		120/18

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova blir det gitt løyve til omsøkte bruksendring/ombygging på del av 1.etg. bygg 1 innafor bygningsmassa til Devoldfabrikken, Langevåg. Dette etter eitt-trinns søknadsbehandling (plbl §§ 20-1 og 21-4), og på dei vilkår som er nemnt nedanfor.

Med heimel i plan- og bygningslova sin § 19-2 blir det gitt dispensasjon frå reguleringsplan sitt formålskrav for aktuelle arealer i Devoldfabrikken. Dette frå «Industri» til «service».

Grunngjeving: Omliggande areal har tidlegare fått endra sitt formål til «service»; og tiltakshavar avventer regulering av si bygningsmasse i påvente av ny sentrumsplan for Langevåg.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 blir det gitt dispensasjon frå TEK 10 sine bygningstekniske krav i den grad dette er naudsynt for å ivareta bygningshistoriske verdiar. Jf også § 31-2 siste ledd.

I tillegg må det – før arbeidet tek til - ligge føre kvittering for betalt behandlingsgebyr. Jf plbl § 33-1.

Vedlegg:

Tittel	Dok.ID
Følg brev søknad om løyve DB1b_2018.07.19	357289
D 1 - Situasjonsskart	357298
E 1 Planteikning_2018.06.18	357288

Bakgrunn for saka:

Viser til søknad av 19.07.2018, journalført 23.07.2018, om ombygging og bruksendring av delar av Bygg 1 innafor Devoldfabrikken si bygningsmasse. Dvs ei formålsendring frå «industri» til «service».

Omsøkte areal har eit bruksareal på om lag 1300 m², og vil inneholde to butikkar med tilhøyrande fellesarealer/korridor.

Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-1 bokstav b) og d).

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd «reguleringsplan for Langevåg Sentrum – del B» der området er regulert til industri. Det er tidlegare gitt dispensasjonar for endra disponering av bygningsmassen, og omsøkte bruksendring er tilsvarende med dette.

Byggetomta/Avkøyrsl:

Buksendringa medfører ikkje endra kommunal infrastruktur mht avkøyrsl eller vass- og avlaupsforhold.

Ansvar og kontroll:

Mottatte gjennomføringsplan datert 19.07.2018 blir godkjent.

Uttale frå anna myndigheit:

For bygningar/lokale som omfattar arbeidsplassar skal det ligge føre uttale frå Arbeidstilsynet. Det vil i utgangspunktet vere inntil 5 nye arbeidsplassar innafor det arealet som først skal takast i bruk. Dei eksisterande fasilitetane for personalet blir frå ansvarleg søker vurdert som tilfredsstillande.

Spesielle forhold:

Det er opplyst at bygningane inneheld forureina bygningsmaterialer. Forureina materialer skal forsvarleg sanerast og leverast godkjent deponi. Dokumentasjon på leverte mengder skal kunne framleggast etter førespurnad.

Forholdet til naboar:

Det er ikkje sendt ut nabovarsel i saka, då omsøkte tiltak er endringar innanfor eksisterande bygningsmasse som ikkje har vesentlege konsekvensar for nabo. Vi finn med heimel i plbl § 21-3 andre ledd å kunne fritta frå krav om nabovarsling.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si dispensasjons- og samla vurdering:

Det blir etter plbl § 19-1 søkt om ein dispensasjon frå reguleringsformålet for «del av Bygg 1», frå industriformål til serviceformål. I tillegg blir det søkt om fråvik frå nokon av TEK10 sine byggtekniske krav.

Formålsendring.

Det er ikkje lenger aktuelt for grunneigar å ha industri i dette bygget, og endring av formålet er nødvendig for å sikre ei hensiktsmessig drift av bygningsassa. Når det gjeld formålsendring er reguleringsarbeidet i satt gang – men ikkje ferdigstilt. Etter ei vurdering frå kommunen vart dette arbeidet satt litt på vent for å sjå det i samanheng med den pågåande sentrumsplan for Langevåg.

Byggesaksavdelinga kan ikkje sjå at ei omdisponering av omsøkte areal vil ha særleg negativ konsekvens for omgivelsane. Omsøkte areal vil få same bruk som

resten av etasjen. Og etablering av industri i desse lokala er etter uttale frå søker ikkje aktuelt.

Fråvik frå TEK10.

Det blir opplyst at ombyggingsarbeidet vil avvike frå minimumskrava i TEK 10. Det er difor søkt dispensasjon med grunngjeving i at byggherren ønskjer i størst mogeleg grad å behalde bygningsmassen så autentisk som mogeleg og oppretthalde "fabrikkpreget" på overflater. Ei fullgod tilfredsstilling av alle bygningstekniske krav vil dessutan bli svært kostbart og vil heller ikkje vere praktisk mogeleg eller økonomisk forsvarleg å få gjennomført.

Så lenge fråviket ikkje får konsekvens for helse miljø sikkerheit eller tilgjengelegheit; at det tilstrebast løysingar som er optimale utifrå rammebetingelsane eksisterande bygg gir; og at prosjekteringsarbeidet sikrer ein hensiktsmessig og forsvarleg bruk av bygninga; tilrår byggesaksavdelinga at dispensasjon frå byggt teknisk forskrift blir gitt. Vilkåret er at alle nye tekniske anlegg skal halde krav i TEK 10. Det er antyda at nytt fjernvarmeanlegg vil bli installert innan 2020 – eit anlegg som vil kompensere for ev manglande varmeisolering.

Etter ei konkret vurdering tilrår byggesaksavdelinga at dei omsøkte dispensasjonane for «Bygg 1», Devoldfabrikken blir gitt. Byggesaksavdelinga har elles ingen andre merknader til at tiltaket blir gjennomført som omsøkt.

Leon Aurdal
Rådmann

Terje Havnegjerde
Driftseiningssleiar

Sula kommune
Postboks 280
6039 Langevåg

19.07.2018

SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK, JFR PBL § 20-1 BRUKSENDRING DEL AV DEVOLDFABRIKKEN BYGG 1, GBR 109/19

Generelt

På vegne av tiltakshaver O.A. Devolds Sønner AS søker vi med dette om tillatelse til tiltak, bruksendring, på eiendommen O.A. Devold-vegen 16, Gnr 109 Bnr 19.

Tiltaket skal prosjekteres og utføres i samsvar med TEK10, i h.h.t. overgangsbestemmelse i TEK17 § 17-2.

Tiltakets omfang

Tiltaket omfatter ombygging og bruksendring av del av bygg 1.

Dette byggetrinnet omfatter bare en liten del av bygget og er en liten utvidelse av eksisterende salgsområde, dette er vist på vedlagte tegninger. Øvrig del av etasjen er under planlegging og skal søkes om i neste byggetrinn.

Denne søknaden omfatter kun mindre innvendige endringer og bruksendring av en liten del av bygget. Det er i denne omgangen tenkt innredning av 2 salgslokaler, ca 1300 m² inkl fellesareal/korridor. Det er ønskelig å åpne disse butikkene snarest mulig, og vi ber derfor om snarlig behandling. For at dette skal kunne skje raskt og smidig så vil vi oversende søknaden om samtykke for neste byggetrinn til Arbeidstilsynet, som da vil inkludere hele etasjen.

Nabovarsling

Naboer er ikke varslet, da arbeidene i hovedsak er innvendig og naboene ikke berøres.

Forholdet til plangrunnlaget

Det er igangsatt arbeid med ny områdeplan for Langevåg sentrum. Etter det vi kjenner til har denne nylig vært ute på høring, men er ikke ferdigbehandlet. Tiltaket er i samsvar med intensjonen i denne områdeplanen, men er ikke i samsvar med gjeldende regulert planformål. Derfor søkes det om dispensasjon fra planformålet for bruksendring av del av bygg 1 til salgslokale som vist på tegning.

Dispensasjon

Bruksendring med dispensasjon fra plan er nødvendig for å sikre hensiktsmessig drift av bygget. Samfunnsnyten er stor ved å bidra til økning av aktiviteten i sentrum av Langevåg. Bygningen har et stort potensial og det er stor interesse for utvikling og videre drift på eiendommen.

Bruken av bygningen vil ikke medføre ulemper for naboer og disse er ikke varslet da alt arbeid i hovedsak foregår innvendig. Endringen fører til at enda en del av en lukket bygningsmasse åpnes for publikum, ved å beholde mest mulig av opprinnelig konstruksjon og overflater synliggjøres bygningens lokalhistorie på en unik måte. Dette kan sees i de deler av bygget som er tatt i bruk

Det er ikke lenger aktuelt å ha industri i dette bygget, og bruksendringen er nødvendig for å sikre hensiktsmessig drift. Planarbeidet er igangsatt, men er ikke ferdigstilt.

Etter vår vurdering vil fordelene være større enn ulempene, og vi mener hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fravik fra TEK10

Det er ikke mulig å oppfylle alle krav i TEK 10 for bygningen, og vi søker om godkjenning i samsvar med plan- og bygningslovens § 31-2, fjerde ledd, for enkelte fravik i TEK 10.

Byggherre ønsker å opprettholde bygningsmassen så autentisk som mulig, og beholde mest mulig av "fabrikk-preget". Den opprinnelige konstruksjonen og overflater vil i størst mulig grad beholdes slik de fremstår i dag, både av designmessige og historiske hensyn.

Vi håper kommunen ser verdiene i dette prosjektet og gir tillatelse til nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk selv om det ikke er mulig å tilpasse byggverket til alle tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader.

Eksisterende oljefyr må fjernes innen 2020, og det er igangsatt arbeid med å få på plass et nytt fjernvarmeanlegg på området. Ny energisentral skal baseres på sjøvarme, og energi som leveres til varme og kjøling vil bestå av 70 % fornybar energi.

Fravik fra ytelsesnivåene vil medføre få eller ingen konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, og det tilstrebes løsninger som er så gode som mulige ut fra rammebetingelsene eksisterende konstruksjoner gir. De prosjekterende gjør fortløpende vurderinger i forbindelse med detaljprosjekteringen som sikrer hensiktsmessig og forsvarlig bruk av bygningen.

Avfallsplan/miljøsanering

Det er gjennomført en miljøkartlegging av bygg 1. Materialer som inneholder helse- og miljøfarlige stoff håndteres som planlagt i avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse.

Erklæring om ansvarsrett

Ose Ingeniørkontor AS erklærer ansvarsrett som ansvarleg søker for tiltaket. Det er vedlagt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett for prosjekterende og utførende for hele tiltaket.

Arbeidstilsynet

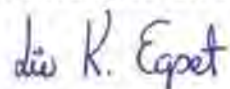
Denne ombyggingen medfører ingen nye krav til fasiliteter eller personalrom. Ifølge tiltakshaver vil det være maksimalt 5 ekstra personer på de dagene med mest handel her. Det er vurdert at de eksisterende fasilitetene er tilfredsstillende frem til neste byggetrinn, og en vil i den forbindelse sende søknad til Arbeidstilsynet for godkjenning av hele arealet.

Fremdrift

Vi ber om at søknaden blir behandlet så snart som råd. For spørsmål vennligst ta kontakt.

Med venleg helsing

Ansvarlig søker, OSE Ingeniørkontor AS



Liv Karin Egset
Ingeniør

Vedlegg:

- A Søknad om tillatelse til tiltak, datert 19.07.2018
- D 1 Situasjonsskart, revidert 19.07.2018
- E 1 Plantegning, revidert 05.07.2018
- G 1 Gjennomføringsplan, datert 19.07.2018
- G 2 Erklæring ansvarsrett, Ose Ingeniørkontor AS
- G 3 Erklæring ansvarsrett, Garde
- G 4 Erklæring ansvarsrett, Humlen & Molvær Elektro AS
- G 5 Erklæring ansvarsrett, Nordbaltic AS
- G 6 Erklæring ansvarsrett, H-Produkter AS
- G 7 Erklæring ansvarsrett, VVS Teknikk Møre AS
- G 8 Erklæring ansvarsrett, Riksheim Consulting AS

1085-002

OSE INGENIØRKONTOR AS

REVISJON:

TEIKNINGSNUMMER:

1085-002

TITTEL: Situasjonsskart, Devoldfabrikken

Dokumentasjonsteikning

Arbeidsteikning

Anbudsteikning

Søknadsteikning

Førebels teikning

Parkering til 52
Parkering sykkels 17Devold Bygg 1
Fase B

Markert fase B

11.06.19.7.18

REV

ENDRINGA GJELDER

SIGN

DATO

TILTAKSHAVAR:

O. A. Devolds sønner AS

GARDNUMMER:

BRUKSNUMMER:

KOMMUNE: Sula

TITTEL:

Situasjonsskart, Devoldfabrikken

 **OSE** | INGENIØRAR
TAKSTMENN

Vikegata 19A, 6150 Ørsta / 70 04 52 20 / www.oseing.no

ARKSTØRRELSE:

A3

FILNAME:

MÅL:

1:1000

TEIKNAR:

RSA

KONTROLL:

JMA

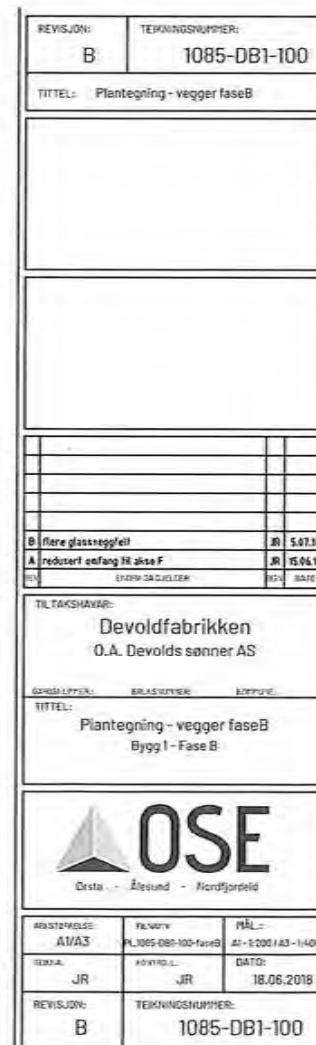
DATO:

27.02.2014

REVISJON:

TEIKNINGSNUMMER:

1085-002



SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Terje Havnegjerde
Arkivsaksnr.: 18/979 - 2

Arkiv: GBNR - 109/468

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 109 bnr 468 - Langevåg Røde Kors - Søknad om oppføring av nytt lagerbygg/scene

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		103/18

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-4 blir det gitt løyve til igangsetting av omsøkte tiltak på eigedom gnr 109 bnr 468 i Molværsvegen 74, Langevåg. Jf plbl § 20-4 og SAK § 3-1 bokstav b).

Før arbeidet tek til må kvittering for betalt behandlingsgebyr ligge føre.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 09.07.2018, journalført 10.07.2018.

Søknaden gjeld oppføring av eit nytt frittstående bygg (ny scene samt lager) på Røde Kors sin eigedom gbnr 109/468 i Molværsvegen 74, Langevåg. Dette er eit søknadspliktig tiltak som ikkje er ansvarsbelagt **og** der tiltakshavar sjølv kan stå føre arbeidet.

Omsøkte tiltak har eit bebyggd areal på 53 m², og eit bruksareal på 21 m².

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd reguleringsplan for Langevåg SYD.

Reguleringsformål for området er «offentleg formål» . Omsøkte tiltak er i samsvar med reguleringsformålet.

Byggetomta/Avkøyrsløve:

Omsøkte tiltak skal ikkje tilknyttast offentlege leidningsnett og det fører heller ikkje til endringar av avkøyrsløvetil høva til eigedomen.

Merknad/kommentarar frå nabo:

Det har ikkje kome inn merknader frå berørte nabo.

Plassering i høgde og plan:

Plassering i høgde er gitt ved eksisterande terreng; og bygninga skal plasserast i lovleg avstand frå nabogrense. Jf krav i plblb § 29-4.

Ansvar og kontroll:

Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-4 og SAK § 3-1 bokstav b). Dvs. eit søknadspliktig tiltak som ikkje er ansvarsbelagt og der tiltakshavar sjølv kan stå føre arbeidet.

Vi føreset at tiltakshavar engasjerer kvalifiserte føretak på ev deler av tiltaket der han sjølv ikkje har nødvendig kompetanse. Kravet er at alle deler av tiltaket skal utførast i samsvar med gjeldande regelverk.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga har elles ingen merknader til at tiltaket kan oppførast som omsøkt.

MERKNADER

- *Tiltakshavar har sjølv ansvaret for å føre nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot reglar gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova. Og tiltaket må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest er gitt. Jf. plbl § 21-10.*

Sula kommune
Postboks 280

6039 LANGEVÅG

Vår ref.:
2018014661

Saksbeh.:
572

Ark.:

Dykkar ref.:

Dato:
10.07.2018

TILBAKEMELDING/ERKLÆRING OM FERDIGSTILLING

Kva slags tiltak: /GAB-BYGNINGSTYPAR

Gnr/Bnr: /

Byggestad:

Tiltakshavar:

- 0 Tiltaket blir meldt ferdig utført, og er oppført i samsvar med løyve gitt i
- 0 Tiltaket er ferdig utført i samsvar med endringar som vist i vedlagt vedlegg

Dato

Underskrift

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Stian Vamråk
Arkivsaksnr.: 18/804 - 2

Arkiv: GBNR - 109/54

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 109 bnr 54 - Torgeir Stadsnes - Svar på søknad om tiltak - bruksendring for deler av areal i kjeller

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		105/18

Kva slags tiltak/bygg: Bruksendring
Gnr/Bnr: 109/54
Byggestad: Stadsnes
Tiltakshavar: Torgeir Stadsnes
Ansvarleg søker: -----

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-4 blir det gitt løyve til igangsetting av omsøkte bruksendring på eigedom gnr 109 bnr 54 i Løkehaugane 27, Langevåg. Jf plbl § 20-4 og SAK kap 3 om tiltak som tiltakshavar sjølv kan stå føre.

Før arbeidet tek til må kvittering for betalt behandlingsgebyr ligge føre.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 05.06.18, journalført dato 05.06.18.
Det søkas om bruksendring for deler av areal i kjeller frå tilleggsdel til hovuddel.
Omsøkte tiltak har eit areal på ca. 67 m².

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd Reguleringsføresegner til reguleringsplan Langevåg Nord I. Tomta er frådelt i samsvar med plan. Tomtearealet er på 553 m².
Reguleringsformål for området er open busetnad.

Ansvar og kontroll:

Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-4 og SAK kap. 3. Dvs. eit søknadspliktig tiltak som ikkje er ansvarsbelagt der tiltakshavar sjølv kan stå føre arbeidet.

Vi føreset at tiltakshavar engasjerer kvalifiserte føretak på ev deler av tiltaket der han sjølv ikkje har nødvendig kompetanse. Kravet er at alle deler av tiltaket skal utførast i samsvar med gjeldande regelverk.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga har elles ingen merknader til at tiltaket kan utførast som omsøkt.

MERKNADER

- *Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande reglar.*
- *Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet stoppar opp i lengre tid enn 2 år. Jf. plbl § 21-9, 1. ledd.*
- *Tiltaket eller del av det må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt. Jf. plbl § 21-10.*
- *Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn løyvet legg til grunn. Dersom ein ønskjer å endre tiltaket i forhold til denne godkjenninga, må det søkast særskilt om endring av løyvet. Endringa må vere godkjent før den blir gjennomført.*
- *Tiltakshavar har sjølv ansvaret for å føre nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot reglar gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova.*
- *Når tiltaket er ferdig skal tiltakshavar sende inn erklæring om ferdigstilling som stadfestar at tiltaket er utført i samsvar med godkjenninga. Jf. § 21-10.*
- *Ev skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen både av opprinneleg og ny tiltakshavar. Jf. plbl § 23-2.*

Sula kommune
Postboks 280

6039 LANGEVÅG

Vår ref.:
2018014798

Saksbeh.:
7358

Ark.:

Dykkar ref.:

Dato:
13.07.2018

TILBAKEMELDING/ERKLÆRING OM FERDIGSTILLING

Kva slags tiltak: /GAB-BYGNINGSTYPAR

Gnr/Bnr: /

Byggestad:

Tiltakshavar:

- 0 Tiltaket blir meldt ferdig utført, og er oppført i samsvar med løyve gitt i
- 0 Tiltaket er ferdig utført i samsvar med endringar som vist i vedlagt vedlegg

Dato

Underskrift

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Terje Havnegjerde
Arkivsaksnr.: 18/1045 - 4

Arkiv: GBNR - 109/589

Gnr 109 bnr 589 - Stig J Valldal - Søknad om oppføring av støttemur, samt etablering av biloppstillingsplass

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		126/18

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-4 blir det gitt løyve til igangsetting av omsøkte tiltak – støttemur og biloppstillingsplass - på eigedom gnr 109 bnr 589 i Remane, Langevåg. Jf plbl § 20-4 og SAK kap 3 om tiltak som tiltakshavar sjølv kan stå føre.

Muren skal plasserast inne på eigedom gbnr 109/589 og minimum 1.5 meter frå etablert asfaltkant, fortau.

Avkøyring til offentlig veg skal etablerast som vist på situasjonskart datert 31.07.18.

Før arbeidet tek til må eigedomsforholda for eigedomen vere avklart. Skøyte for eigedomen skal sendast Kartverket for tinglysing.

Før arbeidet tek til må kvittering for betalt behandlingsgebyr ligge skal føre.

Vedlegg:

Tittel	Dok.ID
Godkjent situasjonskart	358031

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad levert inn til Sula kommune 31.07.18, journalført same dag.
Søknaden gjeld oppføring av støttemur, samt etablering av biloppstillingsplass med tilhøyrande tilkomst. Dette på eigedom gbnr 109/589 i Remane, Langevåg.
Støttemuren er tenkt plassert i/nær regulert trafikkareal.

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd «Reguleringsplan for veg til Remane og Bjørkhaugen» - ei endring av reguleringsplan for Langevåg Sør. Reguleringsplan er vedtatt i K-sak 50/01 den 06.09.2001. Reguleringsformålet for det aktuelle arealet er «trafikk».

Byggetomta/Avkøyrsl:

Etablering av avkøyrsl til eigedomen skal gjerast som vist på vedlagt situasjonskart datert 31.07.18. Spørsmål til ev detaljar kring utforming/plassering av avkøyrsla rettast til kommunalteknisk avdeling.

Spesielle forhold:

Eigedomsforholda for omsøkte eigedom gbnr 109/589 er ikkje avklart. Sula kommune er ifølge Kartverket fortsatt eigar av eigedomen. Den er ikkje skøyta over til ny heimelshavar. Dette må gjerast før arbeidet med det omsøkte tiltaket ev tek til. Eigedomsavdelinga i kommunen svarer ev på spørsmål omkring eigedomsoverdragelsen.

Merknad/kommentarar frå nabo:

Tiltaket er ikkje nabovarsla. Det vil ikkje ha vedsentlege konsekvensar for naboane, og kommunen frittek tiltakshavar - med heimel i plbl § 21-3 – å nabovarsle tiltaket.

Plassering i høgde og plan:

Muren er ca 10 meter lang, den er ca 40 cm høg, og er tenkt plassert i/nær nabogrense mot gbnr 65/7. **Muren skal plasserast inne på eigedom gbnr 109/589 og minimum 1.5 meter frå etablert asfaltkant, fortau.**

Ansvar og kontroll:

Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-4 og SAK kap. 3. Dvs. eit søknadspliktig tiltak som ikkje er ansvarsbelagt der tiltakshavar sjølv kan stå føre arbeidet.

Vi føreset at tiltakshavar engasjerer kvalifiserte føretak på ev deler av tiltaket der han sjølv ikkje har nødvendig kompetanse. Kravet er at alle deler av tiltaket skal utførast i samsvar med gjeldande regelverk.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

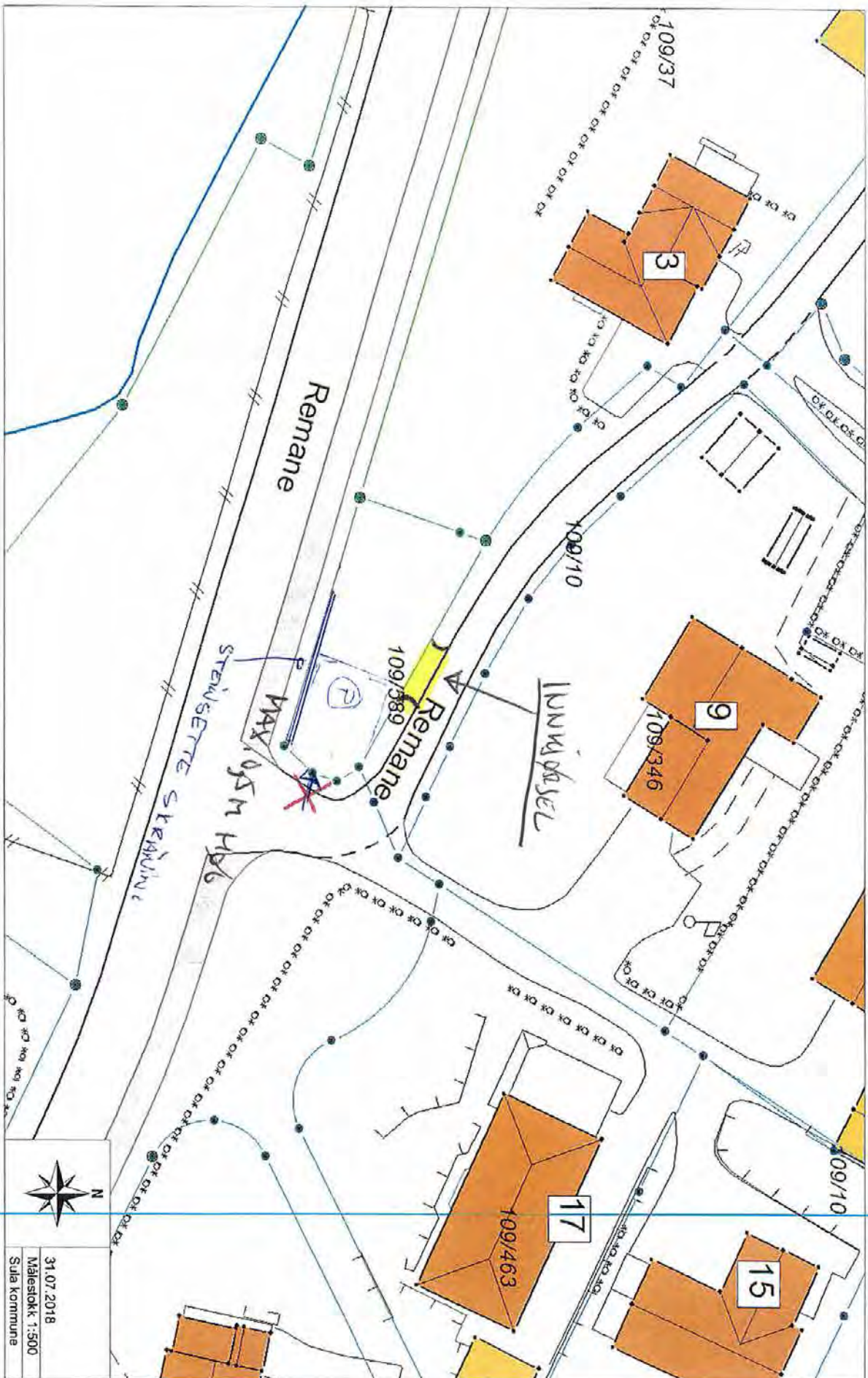
Byggesaksavdelinga har elles ingen merknader til at tiltaket kan gjennomførast i samsvar med vedtaket i saka.

MERKNADER

- *Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande reglar. Tiltakshavar har sjølv ansvaret for å føre nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot reglar gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova.*
- *Når tiltaket er ferdig skal tiltakshavar sende inn erklæring om ferdigstilling som stadfestar at tiltaket er utført i samsvar med godkjenninga. Jf. § 21-10*

Leon Aurdal
Rådmann

Terje Havnegjerde
Driftseiningssleiar



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Terje Havnegjerde
Arkivsaksnr.: 18/971 - 2

Arkiv: GBNR - 109/540

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 109 bnr 540 - Sula kommune - Søknad om mellomlagring av masser

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		100/18

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova blir det gitt løyve til omsøkte tiltak når det gjeld mellombels lagring av jord- og steinmasser på eigedom gnr 109 bnr 540 i Molvørsbrauta, Langevåg.

Dette etter eitt-trinns søknadsbehandling (plbl §§ 20-1 og 21-4), og på dei vilkår som er nemnt nedanfor.

Vilkår for løyvet er at massene skal fjernast og området settast tilbake til opprinneleg stand innen 01.10.2018.

Før arbeidet tek til ligge føre kvittering for betalt behandlingsgebyr. Jf plbl § 33-1.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 26.06.2018, journalført 06.07.2018.

Søknaden gjeld ei mellombels lagring av overskuddsmasse frå VA-prosjektet som Sula kommune si kommunaltekniske avdeling er i gang med langs Molvørsbrauta. Arbeidet er igangsatt, og det gjeld lagring av ei blanding av jord- og steinmasser. Massene skal etter kvart nyttast på eit anna prosjekt i nærområdet. Omsøkte tiltak vil berøre eit areal på oppimot (80x20) m², og det er søknadspliktig etter plbl § 20-1.

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det kommuneplan sin arealdel frå 2015 som gjeld. Formålet for området er «LNF».

Byggetomta/Avkøyrslø:

Arbeidet og plassering av dei mellomlagra massene skal ikkje vere til hinder for trafikken langs «Molvørsbrauta».

Plassering i høgde og plan:

Området som kan fyllast/brukast er vist på situasjonsplan som følgjer saka.

Ansvarsforhold:

I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1 og 23-1 har følgjande føretak erklært ansvar:

SØK:	Sula kommune v PBD-avdelinga	
PRO:	Sula kommune v PBD avdelinga	Heile tiltaket
UTF:	Lindset Entreprenør as	Heile tiltaket

Merknader og protester:

Tiltaket er ikkje nabovarsla då det ikkje vil ha vesentleg konsekvens for nabo/gjenbuarar. Med heimel i plbl § 21-3 fritenk byggesaksavdelinga ansvarleg søker frå krav om nabovarsling.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Avtale med grunneigar om bruk av eigedom gbnr 109/540 skal ligge til grunn for tiltaket.

Området ligg inntil eit område som blir mykje brukt av turfolk. Tiltaket er mellombels, massene skal fjernast, og området skal ryddast og tilbakestilt til opprinneleg stand innen 01.10.2018.

Byggesaksavdelinga har elles ingen andre merknader til at tiltaket blir gjennomført som omsøkt.

Løyvet er gitt etter plan- og bygningslova med dets underliggande regelverk. Det er ikkje tatt stilling til ev privatrettslige forhold etter anna regelverk, jf. plbl § 21-6.

MERKNADER

Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande regler. Det skal meldast frå til byggesaksavdelinga når arbeidet er ferdig. Då skal ansvarleg søker sende inn sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling som viser at eigedomen er tilbakestilt til opprinneleg stand i samsvar med godkjenninga. Jf §§ 21-10 og 24-1.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Stian Vamråk
Arkivsaksnr.: 18/840 - 2

Arkiv: GBNR - 111/32

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 111 bnr 32 - Asbjørn Pedersen - Svar på søknad om tiltak - skorsteinsrehabilitering

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		116/18

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova blir det gitt løyve til igangsetting av omsøkte tiltak på eigedom gnr 111 bnr 32 i Jetmundgarden 6 i Langevåg. Dette etter eitt-trinns søknadsbehandling (plbl §§ 20-1 og 21-4), og på dei vilkår som er nemnt nedanfor.

Før arbeidet tek til ligge føre kvittering for betalt behandlingsgebyr. Jf plbl § 33-1.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 12.06.18, journalført 12.06.18.

Søknaden gjelder rehabilitering av skorstein, samt de-/remontering av omn og sotluke/feieluke. Dette på eigedom gnr 111 bnr 32 i Jetmundgarden 6, Langevåg. Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-1.

Ansvarsforhold:

Føretak som ønskjer ansvarsrett i byggesaker skal erklære ansvar i staden for å søke om ansvarsrett. Erklæringen skal seinast **før** føretaket skal starte på sin del av arbeidet men fortrinnsvis saman med "søknad om tiltak". Erklæringa skal sendast inn via ansvarleg SØKER saman med ein oppdatert gjennomføringsplan.

Kommunen si oppgåve er å passe på at innsendte erklæringar er i samsvar med gjennomføringsplanen.

I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1 og 23-1 har følgjande føretak erklært ansvar:

Ansvar	Tkl	Navn	Beskrivelse
SOK		Cementprodukt AS	
PRO		Cementprodukt AS	
UTF		Cementprodukt AS	

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga har elles ingen andre merknader til at tiltaket blir oppført som omsøkt. *Løyvet er gitt etter plan- og bygningslova med dets underliggende regelverk. Det er ikkje tatt stilling til ev privatrettslige forhold etter anna regelverk, jf. plbl § 21-6.*

MERKNADER

- *Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande regler.*
- *Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet bort, med mindre det er søkt fornya innan fristen. Det same gjeld dersom arbeidet stoppar opp i lengre tid enn 2 år. Jf. plbl § 21-9, 1. ledd.*
- *Tiltaket eller del av det må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt. Jf. plbl § 21-10.*
- *Dersom ein ønskjer å endre tiltaket i forhold til denne godkjenninga, må det søkast særskilt om endring av løyvet. Endringa må vere godkjent før den blir gjennomført.*
- *Det må førast nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot regel gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova.*

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Stian Vamråk
Arkivsaksnr.: 18/895 - 2

Arkiv: GBNR - 69/43

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 69 bnr 43 - Alf Stokkereit - Svar på søknad om titak - skorsteinsrehabilitering

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		119/18

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova blir det gitt løyve til igangsetting av omsøkte tiltak på eigedom gnr 69 bnr 43 i Sulavegen 763, Mauseidvåg. Dette etter eitt-trinns søknadsbehandling (plbl §§ 20-1 og 21-4), og på dei vilkår som er nemnt nedanfor.

Før arbeidet tek til ligge føre kvittering for betalt behandlingsgebyr. Jf plbl § 33-1.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 15.06.18, journalført dato 22.06.2018.

Søknaden gjelder rehabilitering av skorstein, samt de-/remontering av omn og sotluke/feieluke. Dette på eigedom gnr 69 bnr 43 i Sulavegen 763, Mauseidvåg. Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-1.

Ansvarsforhold:

Føretak som ønskjer ansvarsrett i byggesaker skal erklære ansvar i staden for å søke om ansvarsrett. Erklæringen skal seinast **før** føretaket skal starte på sin del av arbeidet men fortrinnsvis saman med "søknad om tiltak". Erklæringa skal sendast inn via ansvarleg SØKER saman med ein oppdatert gjennomføringsplan.

Kommunen si oppgåve er å passe på at innsendte erklæringar er i samsvar med gjennomføringsplanen.

I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1 og 23-1 har følgjande føretak erklært ansvar:

Ansvar	Tkl	Navn	Beskrivelse
SOK		Cementprodukt as	
PRO		Cementprodukt as	
UTF		Cementprodukt as	

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga har elles ingen andre merknader til at tiltaket blir oppført som omsøkt. Løyvet er gitt etter plan- og bygningslova med dets underliggende regelverk. Det er ikkje tatt stilling til ev privatrettslige forhold etter anna regelverk, jf. plbl § 21-6.

MERKNADER

- *Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande regler.*
- *Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet bort, med mindre det er søkt fornya innan fristen. Det same gjeld dersom arbeidet stoppar opp i lengre tid enn 2 år. Jf. plbl § 21-9, 1. ledd.*
- *Tiltaket eller del av det må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt. Jf. plbl § 21-10.*
- *Dersom ein ønskjer å endre tiltaket i forhold til denne godkjenninga, må det søkast særskilt om endring av løyvet. Endringa må vere godkjent før den blir gjennomført.*
- *Det må førast nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot regel gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova.*

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Åge Risjord
Arkivsaksnr.: 18/555 - 2

Arkiv: GBNR - 65/7

DELINGSLØYVE

Gnr 65 bnr 7 - Roar Bjørkavåg - Deling av eigedom

Vedtak:

Dersom vilkåra nedanfor kan oppfyllest vert søknaden om deling av eigedom Gnr 65 bnr 7 godkjent som omsøkt. Jf. situasjonskart, datert 21.06.2018 - Dok ID 354385).

Dette på vilkår av at merknadane nedanfor blir tatt til følgje.

- Vegrett over gnr 65 bnr 10 skal vere sikra og tinglyst for eigedomen.
- Reguleringsføremaal i området skal følgast.

Det ligg føre erklæring frå grunneigar av gnr 65 bnr 1 som sikrar tomta rett til framføring og bruk av veg, vatn og kloakk. Areal for biloppstilling er vist i kart medfølgande erklæring. Kopi av erklæring om slik rett er sendt PBO-avdelinga i Sula kommune, og skal tinglysast når tomta er registrert hos kartverket.

Når ovanfor nemnde vilkår er oppfylt og krav om oppmålingsgebyr er betalt, vil kartforretning etter matrikkellova bli utført etter grunnboka.

Vedlegg:

Tittel	Dok.ID
Gnr 65 bnr 7 - teig - Roar A Bjørkavåg - Deling.pdf	354385

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 27.03.2018, journalført 04.04.2018.

Gnr/Bnr: teig av 65 / 7
Stad: Bjørkavågsvegen, 6037 Eidsnes
Bruk av grunn: Naust
Parsellen sitt areal: ca 213 m²

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd reguleringsplan for Bjørkavåg – eldre plan. Tomta er søkt frådelt i samsvar med planen. Reguleringsformål: naust.

Nabovarsel:

Søknad om deling er ikkje nabovarsla.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Søknaden gjeld frådeling av ein teig, med eksisterande naust. Nausttomta søkjast utskilt frå eigedom gnr 65 bnr 7, med eige bruksnummer. Erklæring om vegrett, VA og rettigheit for biloppstilling frå gnr 65 bnr 1 er vedlagt saka.

I tillegg skal vegrett over gnr 65 bnr 10 skal vere sikra for eigedomen. Kopi av erklæringane om slik rett skal tinglysast når tomte er registrert hos kartverket.

Dersom vilkåra ovanfor vert oppfylt kan frådeling av den omsøkte eigedomen godkjennast som omsøkt.

PBO-Avd Sula kommune
21.06.18 ÅR



SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Terje Havnegjerde
Arkivsaksnr.: 18/793 - 2

Arkiv: GBNR - 99/367

Gnr 99 bnr 367 - Elin Alise Nymark - Søknad om deling av grunneigedom og rekvisisjon av oppmålingsforretning

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		122/18

Vedtak:

Søknaden om frådeling av eigedom gbnr 99/367 som gjeld eit tilleggsareal til eigedom gbnr 99/212, blir godkjent som omsøkt. Jf. kartskisse datert 26.07.2018 – merka «Sula kommune PBO Eininga».

Når krav om behandlings- og oppmålingsgebyr er betalt, vil kartforretning bli utført.

Vedlegg:

Tittel	Dok.ID
Situasjonskart tilleggsareal til gbnr 99 212	357697

Søknaden:

Viser til søknad av 15.05.2018 , journalført 01.06.2018.

Dei to grunneigarane av eigedomane gnr 99 bnr 212 og 367 er blitt samde om å endre grensa mellom seg.

Søknaden gjeld frådelig av totalt ca 150 m² frå gbnr 99/367 – blir behandla som ei ordinær frådelingssak. Samt eit lite areal som blir søkt tillagt bnr 367 (ca 5 m² som er under 5% av berørte eigedomar), som kan gjennomførast som ei grensejustering. Grensejusteringa vil bli gjennomført parallelt med frådelingssaka.

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd reguleringsplan for «Langevåg Nord 1». Arealet er regulert til bustadformål. Aktuelle areal er søkt frådelt etter eige framlegg.

Merknader og protester:

Konsekvensen av frådelinga for andre enn avgivar-/mottakereigedomane er minimale. Nabo på eigedom gbnr 99/221 er varsla. Med heimel i plbl § 21-3 blir grunneigar fritatt for nabovarsling av andre naboar.

Dispensasjonar:

Det er ikkje behov for dispensasjonsvurderingar i denne saka.

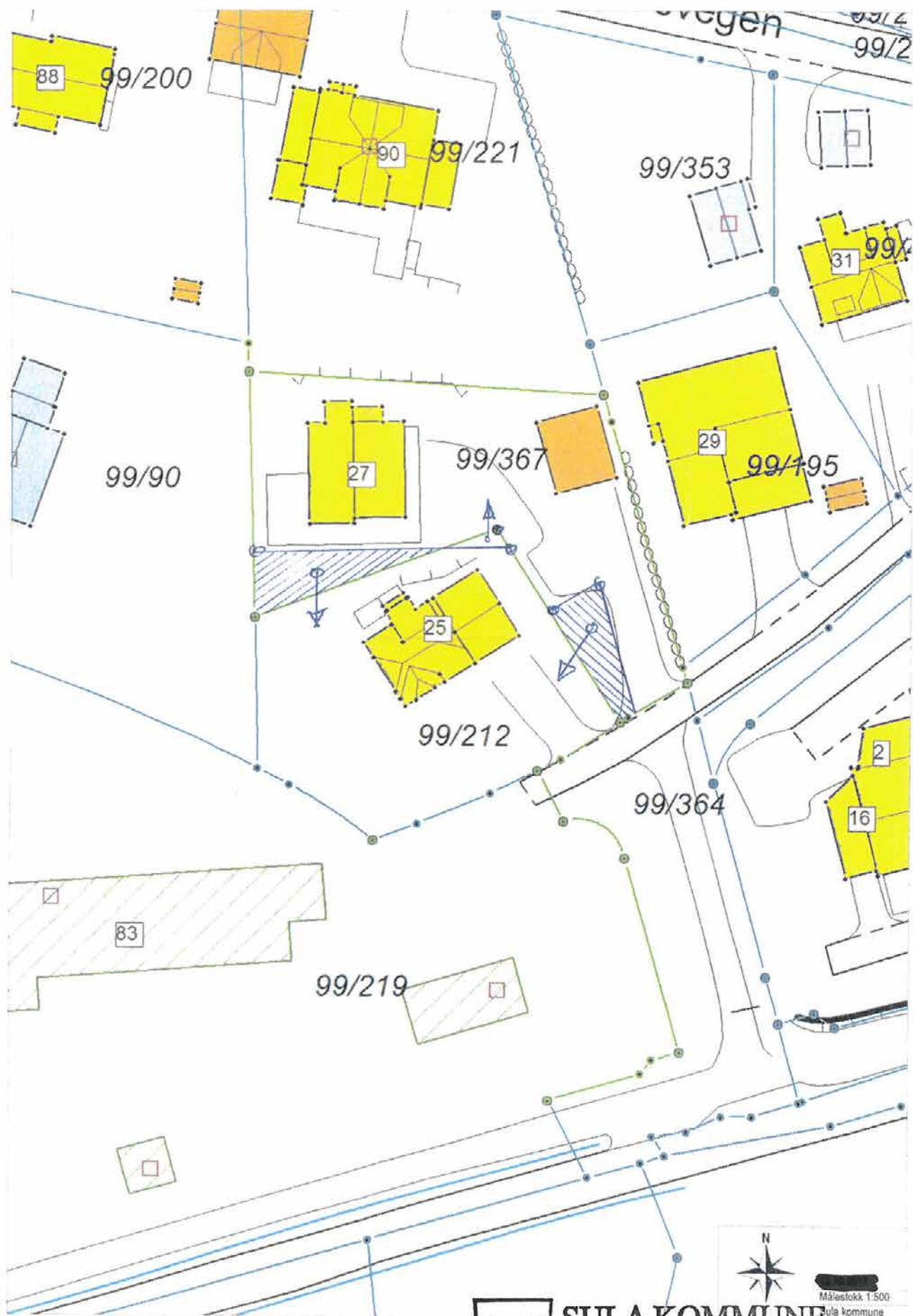
Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Når det gjeld frådelingsprosessen, gjer vi merksam på at - etter matrikkelforeskrifta sin § 34 pkt 3 - må frådeling av arealet frå gbnr 99/212 gjennomførast som ei grensejustering (eige sak); mens areal frå gbnr 99/367 må gjennomførast via nytt gbnr med påfølgjande samanføyning. Dette på grunn av storleiken på dei forskjellige areala.

Frådelinga vil etter byggesaksavdelinga si vurdering ikkje skape vanskar når det gjeld bruken av eigedomane, og tilrås godkjent som omsøkt.

Leon Aurdal
Rådmann

Terje Havnegjerde
Driftseiningssleiar



SULA KOMMUNE
PBO EININGA

Handwritten signature

26.07.18

Målestokk 1:500
Sula kommune

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Stian Vamråk
Arkivsaksnr.: 18/684 - 2

Arkiv: GBNR - 94/89

RAMMELØYVE

Gnr 94 bnr 89 - Henriette og Vegard Ingebrigtsen - Svar på søknad om tiltak - bustad/garasje

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		087/18

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova blir det gitt rammeløyve til ombygging og tilbygg av eksisterande bustad på eigedom gnr 88 bnr 27 i Skarhaugen 7, 6030 Langevåg. Dette etter trinnvis søknadsbehandling (plbl §§ 20-1 og 21-4), og på dei vilkår som er nemnt nedanfor.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2 blir det gitt dispensasjon frå kap. 14 i TEK10 vedkomande føreskriftene sine **energikrav**.

Grunngjeving: Det er vanskeleg å tilpasse byggverket 100% til dagens tekniske krav utan uforholdsmessig store kostnader. Omsøkte ombygging vil uansett forbetre bustaden sin standard når det gjeld energioptimalisering.

Vilkår for dispensasjonen er at alle nye bygningskonstruksjonar skal utførast i samsvar med dagens tekniske krav. Jf plbl § 31-2.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2 blir det gitt dispensasjon frå regulert byggegrense. Tilbygget vil kome 82 cm over byggegrensa.

Grunngjeving: Det vil fortsatt være tilfredsstillande avstand til veg(4,9 meter til senter veg). Vegmyndigheita i kommune har utalt seg positivt til den omsøkte dispensasjonen.

Tiltaket kan ikkje settast i gang før igangsettingsløyve er gitt, og igangsettingsløyve blir ikkje gitt før fullstendig søknad etter kap 21 er innsendt og oppdatert gjennomføringsplan samt nødvendige erklæringer om ansvarsrett frå kvalifiserte føretak er sendt byggesaksavdelinga.

Før arbeidet tek til må tilknytingsavgift og saksbehandlingsgebyr vere betalt. Jf plbl § 33-1. Faktura for dette vil bli ettersendt.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 08.05.18, Journalført 08.05.2018.

Det søkas om ombygging, fasadeendring og tilbygg med garasje til eksisterande bustad

Kva slags tiltak: Fasadeendring, tilbygg og ombygging

Gnr/Bnr: 94/89

Byggestad: Skarhaugen 7, 6030 Langevåg.

Tiltakshavar: Henriette og Vegard Ingebrigtsen

Ansvarleg søker: Artikon AS

Omsøkte tiltak har eit nytt bebygd areal (BYA) på 40 m², og eit nytt bruksareal (BRA) på 100 m².

Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-1.

Gjeldande plangrunnlag/planmessige forhold:

For området er det utarbeidd "Reguleringsplan for Langevåg nord 2". Tomta er frådelt i samsvar med plan.

Reguleringsformål for området er "open småhusbebyggelse", med krav om ei maks utnytting av eigedomen på 20 % BYA. Omsøkte tiltak vil føre til ei utnytting på 16,5 % BYA.

Teknisk anlegg:

Tomta har avkøyrsløp frå offentleg veg "Våagnes vegen" via privat stikkveg "Skarhaugen". Avkøyrsløp skal vere opparbeidd i samsvar med retningslinjene til kommunalteknisk avdeling. Ombygginga av bustaden opnar også for at det regulerte vegen nord for bustaden kan nyttast (om denne blir bygd) med enkel tilkomst til bustad/garasje.

Eksisterande bustad er tilknytt vass- og spillvassleidning og ombygging vil ikkje påverke dette.

Estetiske krav:

Plan- og bygningslova §§ 29-1 og -2 sett krav til at tiltaket blir prosjektert og utført slik at det får ein god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og at det etter kommunen sitt skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både til seg sjølv og i forhold til plassering og omgivelsar.

Bestemmelsen har som siktemål å ta vare på god byggeskikk, men at den ikkje skal vere til hinder for kreativ tenking når det gjeld konstruksjon, materialbruk eller andre arkitektoniske uttrykk.

Den planlagde ombygginga vil gi eit moderne uttrykk med en tradisjonell vri. Noko som vi meina vi passe godt inn med den eksisterande bebyggelsen i området.

Etter kommunen sitt skjønn oppfyller omsøkte bustad krav i plbl § 29-1 til dei bygde omgivnadane, samt plbl § 29-2 sitt krav når det gjeld estetisk utforming både til seg sjølv og til byggets funksjon.

Plassering i høgde og plan:

Høgdeplassering er gitt ved eksisterande byggning.

Ansvarleg prosjekterande må sjekke at krav som blir stilt til stigningsforholdet til avkøyrsløse samt fall til spillvassleidning kan oppfyllest.

Ev terrasse med høgd over bakkenivå på 0.5 meter eller meir, skal ha forskriftsmessig sikring.

Oppmålingsdata. Før bruksløyve for tiltaket blir gitt, skal endelig innmålingsdata for plassering av tiltaket i plan og høgd vere innsendt oppmålingsavdelinga.

Merknader og protester:

Det er ikkje kome/kome inn merknadar frå nokon av naboane.

Ansvarsforhold:

Føretak som ønskjer ansvarsrett i byggesaker skal erklære ansvar i staden for å søke om ansvarsrett. Erklæringa skal seinast **før** føretaket skal starte på sin del av arbeidet men fortrinnsvis saman med "søknad om tiltak". Erklæringa skal sendast inn via ansvarleg SØKER saman med ein oppdatert gjennomføringsplan.

Kommunen si oppgåve er å passe på at innsendte erklæringar er i samsvar med gjennomføringsplanen.

I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1 og 23-1 har følgjande føretak erklært ansvar:

Ansvar	Tkl	Navn	Beskrivelse
SØK		Artikon AS	
PRO		Artikon AS	Arkitektur og bygningsfysikk

Utale frå andre myndigheiter:

Vegmyndigheita har utalt seg i saken. Og har ingen merknader til det omsøkte tiltaket.

Spesielle forhold:

Radon sikring:

Fellesbestemmelsar i Plbl. § 1-2, 8 ledd i TEK 10; unntaksbestemmelsar for bruksendring i eksisterande bygg bygd før 01.07.2011, og dermed frå krav om mellom anna radonsikring og energieffektivitet i tiltaket. Kostnader og arbeidsmengde i tiltaket vil vere uforholdsmessig høg.

Etasjeantall:

Ein dispensasjon får kravet til antall etasjar er ikkje nødvendig fordi bustaden i dag er oppført over tre etasjar og ombygging vil ikkje føre til at bustaden blir noko høgare en dagens bustad.

Dispensasjonsvurdering:

Tiltaket strid mot kap. 14 i TEK10 vedkomande føreskriftene sine **energikrav og regulert byggegrense**. I medhald av plbl § 19-1 er det søkt om dispensasjon frå desse reglene.

Generelt om kommunen sin dispensasjonsadgang. Plan- og bygningslova § 19 opnar for dispensasjon frå lov, vedtekt, forskrift og planar dersom det er grunnlag for dette. Kommunen sin adgang til å gi dispensasjon er forholdsvis begrensa. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon frå plan dersom følgjande to vilkår er oppfylt:

1. Omsynet bak bestemmelsen det blir søkt dispensasjon frå skal ikkje bli “vesentleg tilsidesatt”.
2. Fordelen ved å gi ein dispensasjon skal vere “klart større” enn ulempene. Det må altså ligge føre klare grunner som er av ein slik karakter/tyngde at dei ikkje overstyrer dei omsyn planen er meint skal ivareta.

Reguleringsplanane tar føre seg konkrete forhold innafor eit avgrensa område, der kommunen klart har tatt stilling til korleis eit område skal utnyttast. Det skal av den grunn ikkje vere kurant å få dispensasjon frå ein reguleringsplan. Dei ulike reguleringsplanane er blitt til gjennom ein omfattande beslutningsprosess og til slutt vedtatt av kommunen sitt øverste folkevalde organ, Kommunestyret.

Endring av ein reguleringsplan bør ikkje skje ved ei dispensasjonsvurdering, men bør behandlast etter plan- og bygningslova sine krav til regulering.

Søker si grunngeving.

Energikrav: Bustaden vil få ein betre energieffektivitet en den har i dag. Under føresetnad av at tak, vegger og golv isoleras tilstrekkelig til at bustaden er god å bu i, sant at vinduer som skiftes oppfyller krav til U-verdi, anses kravet til forsvarlig energibruk til å være ivaretatt.

Byggegrense:

Det er bare en liten del av garasjen som vil kome over byggegrense mot regulert veg. Tiltaket vil kome 82 cm over byggelinja og vil kome 4,93 meter frå framtidig regulert veg. En mener dette er en avstand som bør kunne akseptast. Drift, vedlikehald og sikkerhet vil ikkje, slik vi ser det, vanskliggjerast av at ein liten del av garasjen befinner seg utanfor den regulerte byggegrensa.

Bygningsmyndigheita si vurdering.

Tekniske krav: Omsøkte tiltak kjem inn under definisjonen på ei «hovudombygging». Slike tilfelle skal følgje dagens krav til teknisk standard. Kommunen kan gi dispensasjon frå dei tekniske krava når dette er forsvarleg. Etter ei vurdering frå ansvarleg søker av byggekostnadar oppimot dei fordelane som ein får ved å bygge heile tiltaket etter dagens tekniske krav, kjem byggesaksavdelinga fram til at det ikkje blir sett krav til at heile bustaden skal oppgraderast til dagens tekniske stand når det gjeld energikrav. **Alle** nye bygningsdelar skal utførast etter TEK10 sine krav. Oppgradering av eksisterande bygningsdelar blir det ikkje sett krav til. Jf plbl § 31-2.

Byggelinje: Det vil fortsatt være tilfredstillandes avstand til veg(4,9 meter til senter veg). Vegmyndigheita i kommune har utalt seg positivt til den omsøkte dispensasjonen.

Ut frå ei konkret vurdering har byggesaksavdelinga kome til at tiltaket har klart større fordeler enn ulemper, og det ligg føre grunnlag for å gje den omsøkte dispensasjonen. Jf plbl § 19-2.

Samla vurdering:

Søknad om rammeløyve til omsøkte tiltak blir gitt.

Vedtak om rammeløyve gjeld i 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet vekk, dersom det ikkje er søkt fornya innan 3-årsfristen er gått ut. Jf plbl § 21-9.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Terje Havnegjerde

Arkiv: GBNR - 94/104,
GBNR - 94/501

Arkivsaksnr.: 15/1164 - 15

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 94 bnr 501 snr 1 - Norbohus AS - Søknad om oppføring av støttemur

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		098/18

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova blir det gitt løyve til igangsetting av omsøkte tiltak på eigedom gnr 94 bnr 501 snr 1 i Gjerdegarden 16, Langevåg. Dette etter eitt-trinns søknadsbehandling (plbl §§ 20-1 og 21-4), og på dei vilkår som er nemnt nedanfor.

Plassering av støttemuren skal ikkje skape problem for avrenning av overflatevatn til eksisterande sluk i området.

Før arbeidet tek til ligge føre kvittering for betalt behandlingsgebyr. Jf plbl § 33-1.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 04.07.18, journalført same dag.

Søknaden gjeld oppføring av ein støttemur på eigedom gbnr 94/501/1 i Gjerdegarden 16, Langevåg.

Støttemuren er ca 1.2 m høg på det høgaste , og har ei lengd på om lag 14 lm.

Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-1.

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd «Detaljplan for Urkevikgjerdet...». Reguleringsformål for aktuelle eigedom er «bustad».

Byggetomta/Avkøyrsløse:

Eigedommen er tilknytt kommunal infrastruktur. Omsøkte tiltak har ikkje innvirkning på desse tilknytningane.

Plassering i høgde og plan:

Plasseringa er vist på innsendt situasjonsplan datert 02.07.2018.

Ansvarleg foretak er ansvarleg for at omsøkte bygningstiltak er plassert i forskriftsmessig avstand frå eksisterande VA-leidningar. Det same gjeld i forhold til grøft og overvassavrenning til sluk. Ved tvil skal Sula kommune si kommunaltekniske avdeling kontaktast.

Ansvarsforhold:

I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1 og 23-1 har følgjande erklært ansvar:

SØK: Norsk Byggservice as
PRO: Lars-Erik Andersen (sjølvbygger)
UTF: Lars-Erik Andersen (sjølvbygger)

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga har elles ingen andre merknader til at støttemuren blir oppført som omsøkt.

Løyvet er gitt etter plan- og bygningslova med dets underliggende regelverk. Det er ikkje tatt stilling til ev privatrettslige forhold etter anna regelverk, jf. plbl § 21-6.

MERKNADER

- *Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande regler.*
- *Det skal meldast frå til byggesaksavdelinga når tiltaket er ferdig. Då skal ansvarleg søkar sende inn erklæring om ferdigstilling som viser at tiltaket er utført i samsvar med godkjenninga. Jf §§ 21-10 og 24-1.*

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Terje Havnegjerde

Arkiv: GBNR - 94/41,
GBNR - 94/77,
GBNR - 94/475

Arkivsaksnr.: 18/77 - 11

RAMMELØYVE

Gnr 94 bnr 41 - Vågneset Næringspark AS - Søknad om løyve til utviding av parkeringsplass og kai med tilhøyrande vegtilkomst

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		101/18

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova blir det gitt rammeløyve til gjennomføring av tiltak på eigedom gnr 94 bnr 41 i Vågneset 12, Langevåg. Dette etter trinnvis søknadsbehandling (plbl §§ 20-1 og 21-4), og på dei vilkår som er nemnt nedanfor.

Rammeløyvet gjeld ei utviding av eksisterande parkeringsplass; samt utviding av eksisterande kai inkl ny tilkomstveg. Jf situasjonsplan datert 07.12.2017.

Avstandskrav etter plbl § 29-4 for tiltak nær nabogrense skal følgast.

Området har potensiale for funn av automatisk freda kulturminne frå steinalderen. Arkeologisk registrering skal gjennomførast før igangsettingsløyve blir gitt; og igangsettingsløyve blir ikkje gitt før fullstendig søknad etter kap 21 er innsendt.

Før arbeidet tek til må saksbehandlingsgebyr vere betalt. Jf plbl § 33-1.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 05.01.2018, journalført 12.01.2018.

Søknaden gjeld fleire forhold på eigedom gbnr 94/41. Både på land og utafor eigedomen i sjø. **Gjeldande saksutgreiing gjeld dei omsøkte tiltaka på land.**

Søkand om etablering av båtanlegg vil ev bli behandla i eige sak. Denne oppsplittinga av søknaden er avklart i møte 04.07.18. Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-1.

Gjeldande plangrunnlag/planmessige forhold:

For området er det utarbeidd "Reguleringsplan for Langevåg Nord II".

Reguleringsformål for området er "industri".

Omsøkte tiltak er i samsvar med reguleringsformål og dagens bruk av området.

Teknisk anlegg:

Omsøkte tiltak vil ikkje skape endringar av eksisterande avkøyrsløp frå offentleg veg «Vågneset». Tiltaket vil heller ikkje føre til endringar av eksisterande VA-tilkoplingar for eigedomen.

Plassering i høgde og plan:

Situasjonsplan datert 07.12.2017 er utgangspunktet for plassering av dei forskjellige tiltaka. Både i høgde og plan.

Støttemur, fyllingsfot/-topp skal plasserast i ein avstand frå nabogrense som tilfredsstiller avstandskrava i plbl § 29-4.

Merknader og protester:

Det er ikkje kome inn merknadar til søknaden frå nokon av naboane.

Uttale frå anna myndigheit:

Søknaden er lagt fram for anna offentleg myndigheit for uttale.

Fylkesmann. Dispensasjonsspørsmåla i denne saka tilrås avklart gjennom ein reguleringsprosess.

Fylkeskommunen v kulturvernavdelinga. Når det gjeld tiltaket på land har dette området potensiale for funn av automatisk freda kulturminne frå steinalderen. Særleg i området der ein tenker å utvide eksisterande parkeringsplass har potensiale for funn av busetjing frå steinalder. Fylkeskommunen vil på grunnlag av dette stille krav om arkeologisk registrering, jamfør § 9 i Kulturminnelova (KML). Vidare så påpeiker Fylkeskommunen at dersom det under arbeid i/nær sjø finn spor av kulturminne – skal Bergen Sjøfartsmuseum varslast.

Ålesundsregionens Havnevesen. Har uttalt seg til tiltaket i sjø. Ingen spesielle merknadar til tiltaka på land. Sjøtiltaket blir ev saksbehandla i eige sak.

Ansvarsforhold:

I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1 og 23-1 har **Olset as** erklært ansvar som ANSVARLEG SØKER.

Dispensasjonsvurdering:

Omsøkte tiltak samsvarar med reguleringsplan sitt reguleringsformål. Utviding av kaia ligg også innafor reguleringsformålet. Det er av den grunn ikkje behov for nokon dispensasjonsvurdering for dei tiltaka som blir vurdert i saksutgreiinga.

Samla vurdering:

Søknad om rammeløyve til aktuelle tiltak tilrås gitt.

Vedtak om rammeløyve gjeld i 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet vekk, dersom det ikkje er søkt fornya innan 3-årsfristen er gått ut. Jf plbl § 21-9.

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Stian Vamråk
Arkivsaksnr.: 18/703 - 4

Arkiv: GBNR - 94/398

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 94 bnr 398 snr 4 - Anna Molvær - Svar på søknad om oppføring av veranda

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		091/18

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-4 blir det gitt løyve til igangsetting av del av omsøkte tiltak på eigedom gnr 94 bnr 398 snr 4 i Straumen 2C, Langevåg. Jf plbl § 20-4 og SAK kap 3 om tiltak som tiltakshavar sjølv kan stå føre. Løyvet blir gitt på følgende vilkår:

- Løyvet gjelder utviding av eksisterande veranda mot øst og mot nord. Det blir ikkje gitt løyve til utviding mot sør. Jf utgreiinga i saksframlegget.

Før arbeidet tek til må kvittering for betalt behandlingsgebyr ligge føre.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 25.05.18, journalført dato, 07.06.2018.

Søknaden gjelder oppføring av veranda for ein leilighet i 2 etasje.

Omsøkte tiltak hadde omsøkt eit bebygd areal på 24 m², men med endringane byggesaksavdelinga foreslår vil bebygd areal bli på ca 9 m².

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd «Mindre vesentleg reguleringsendring for gnr 94 bnr 399 og veg 13, Straumsbakken». Reguleringsendringa er vedtatt i «det faste utvalet for plansaker» i sak 0084/97.

Reguleringsformål for området er «BK» (konsentrert busetnad). Krav til utnyttingsgrad for denne eigedomen er i reguleringsplan sett til 20 % BYA. Omsøkte tiltak fører til at eigedomen får ei utnyttingsgrad på ca 19 % BYA.

Byggetomta/Avkøyrsløp:

Eigedomen er tilknytt offentleg veg- og leidningsnett.

Omsøkte tiltak skal ikkje tilknyttast offentlege leidningsnett og det fører heller ikkje til endringar av avkøyrsløpshøva til eigedomen.

Merknader og protestar:

Det er kome inn merknad frå nabo/sameigar gnr 94 bnr 398 snr 2 i Straumen 2D:

Tiltaket vil bli til stor sjenanse, og spesielt den del av altan mot sør vil føre til sjenanse. Kan godta ei utvidelse mot veg i same breidde som dagens altan på nokre vilkår.

Søkar sin kommentar til nabomerknadane:

Søkar har ikkje kommentert merknadane.

Byggesaksavdelinga si vurdering av nabomerknadane:

Tiltaket som omsøkt vil føre til at nabo i leilighet under (2D) vil få ei vesentlig forverring av dagens situasjon vedrørende sjenanse når det gjeld innsyn til sin uteplass. I ein firemannsbustad vil det vere innsyn og utsyn, men vi dette er nok meir enn det ein kan forvente også i denne bustadtypen.

Spesielle forhold:

Det er ei litt spesiell sak når 1 av 4 bebuarar ikkje samtykker i det omsøkte tiltaket. I denne saksutgreiinga må byggesaksavdelinga forholde seg til det som er regulert av plbl og privatretslege saker mht sameigevedtektene er ikkje noko vi tar med i vår vurdering.

Fleirtalet i sameige har stilt seg bak søknaden(3 av 4) og vi meiner difor dette er tilfredsstillandes til å kunne behandle byggesøknaden.

Plan og bygningslova er i utgangspunktet ei ja lov. Byggesaksavdelinga forstår begge sider av saken godt men meiner fordi ein part blir klart sterkare berørt en resten av felleskapet mannsbustad bør ikkje det omsøkte prosjektet tillatast som omsøkt.

Vi velger alikavel å gi løyve til at ein kan bygge deler av altanen. Dette gjelder deler mot nord og øst. Den del av verandaen mot sør vil ha vesentlege konsekvensar for nabo mht innsyn/sjenanse. Vår vurdering er gjort med heimel i Plbl § 29-4.

Estetiske krav:

Omsøkte tiltak oppfyller kravet i plbl §§ 29-1 og 29-2 om utforming og visuelle kvaliteter både i seg sjølv, til sin funksjon og til naturlege og bygde omgivnader.

Plassering i høgde og plan:

Plassering i høgde og plan er gitt ved eksisterande bygg/terreng. Fundament/støtte til veranda skal plasserast på utsida av underliggende rekkverk.

Ansvar og kontroll:

Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-4 og SAK kap. 3. Dvs. eit søknadspliktig tiltak som ikkje er ansvarsbelagt der tiltakshavar sjølv kan stå føre arbeidet.

Vi føreset at tiltakshavar engasjerer kvalifiserte føretak på ev deler av tiltaket der han sjølv ikkje har nødvendig kompetanse. Kravet er at alle deler av tiltaket skal

utførast i samsvar med gjeldande regelverk.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga har elles ingen merknader til at tiltaket kan oppførast slik som beskreve ovanfor i dette saksframlegget.

MERKNADER

- *Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande reglar. Tiltakshavar har sjølv ansvaret for å føre nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot reglar gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova.*
- *Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet stoppar opp i lengre tid enn 2 år. Jf. plbl § 21-9, 1. ledd.*
- *Når tiltaket er ferdig skal tiltakshavar sende inn erklæring om ferdigstilling som stadfestar at tiltaket er utført i samsvar med godkjenninga. Tiltaket må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt. Jf. plbl § 21-10.*

Sula kommune
Postboks 280

6039 LANGEVÅG

Vår ref.:
2018013070

Saksbeh.:
7358

Ark.:

Dykkar ref.:

Dato:
20.06.2018

TILBAKEMELDING/ERKLÆRING OM FERDIGSTILLING

Kva slags tiltak: /GAB-BYGNINGSTYPAR

Gnr/Bnr: /

Byggestad:

Tiltakshavar:

- 0 Tiltaket blir meldt ferdig utført, og er oppført i samsvar med løyve gitt i
- 0 Tiltaket er ferdig utført i samsvar med endringar som vist i vedlagt vedlegg

Dato

Underskrift

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Terje Havnegjerde
Arkivsaksnr.: 18/1018 - 2

Arkiv: GBNR - 94/129

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 94 bnr 129 - Sigbjørn Nornes - Søknad om oppføring av støttemur

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		121/18

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-4 blir det gitt løyve til igangsetting av omsøkte støttemur på eigedom gnr 94 bnr 129 i Øvre Kipperberget 3, Langevåg. Jf plbl § 20-4 og SAK kap 3 om tiltak som tiltakshavar sjølv kan stå føre.

Før arbeidet tek til må kvittering for betalt behandlingsgebyr ligge føre.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 20.07.18, journalført 24.07.2018.

Søknaden gjeld oppføring av støttemur på eigedom gbnr 94/129 i Øvre Kipperberget 3, Langevåg.

Støttemuren er tenkt plassert i/nær nabogrense til gbnr 94/402 og 423.

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd reguleringsplan for «Langevåg Nord 2».

Reguleringsformål for området er bustad.

Merknad/kommentarar frå nabo:

Samtykke frå nabo når det gjeld plassering ligg føre.

Plassering i høgde og plan:

Muren er totalt ca 40 meter lang, er plassert heilt sør på eigedom; og den står i/nær nabogrense mot gnr 94 bnr 402/423. Erklæring frå nabo på ei slik plassering ligg føre. Og plasseringa blir godkjent med heiml i plbl § 29-4 bokstav a).

Ansvar og kontroll:

Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-4 og SAK kap. 3. Dvs. eit søknadspliktig tiltak som ikkje er ansvarsbelagt der tiltakshavar sjølv kan stå føre arbeidet.

Vi føreset at tiltakshavar engasjerer kvalifiserte føretak på ev deler av tiltaket der han sjølv ikkje har nødvendig kompetanse. Kravet er at alle deler av tiltaket skal utførast i samsvar med gjeldande regelverk.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga har elles ingen merknader til at støttemuren kan oppførast som omsøkt.

MERKNADER

- *Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande reglar. Tiltakshavar har sjølv ansvaret for å føre nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot reglar gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova.*
- *Når tiltaket er ferdig skal tiltakshavar sende inn erklæring om ferdigstilling som stadfestar at tiltaket er utført i samsvar med godkjenninga. Jf. § 21-10.*

Sula kommune
Postboks 280

6039 LANGEVÅG

Vår ref.:
2018015308

Saksbeh.:
572

Ark.:

Dykkar ref.:

Dato:
25.07.2018

TILBAKEMELDING/ERKLÆRING OM FERDIGSTILLING

Kva slags tiltak: /GAB-BYGNINGSTYPAR

Gnr/Bnr: /

Byggestad:

Tiltakshavar:

- 0 Tiltaket blir meldt ferdig utført, og er oppført i samsvar med løyve gitt i
- 0 Tiltaket er ferdig utført i samsvar med endringar som vist i vedlagt vedlegg

Dato

Underskrift

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Stian Vamråk
Arkivsaksnr.: 18/653 - 8

Arkiv: GBNR - 93/20

AVSLAG

Gnr 93 bnr 20 - Nivelle bolig - Svar på søknad om dispensasjon frå Kommunedelplanen - 3 bustadar - Dispensasjonsvurdering

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		104/18

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova blir dispensasjonssøknad frå krav til regulering for tiltak på eigedom gnr 93 bnr 20 i Hansgjerdet, Langevåg **avslått**. Dette etter eitt-trinns søknadsbehandling (plbl §§ 20-1 og 21-4).

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2 blir det ikkje gitt dispensasjon frå kravet til regulering av området.

Grunngjeving: Det er ikkje uvanleg å tillate slike inneklemte tomter å kunne bygge utan å regulere dersom det ikkje utfordrar lovverket og omkringliggandes bustader i form av størrelse, høgde og form. Vi meina at eit tiltak som utfordrar lovverket mht. form, høgde og utnyttelse krevjar ei regulering og vi avslår difor søknaden om dispensasjon frå kravet til regulering.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 19.04.18, journalført dato 15.05.2018.

Søknaden gjelder oppføring av tre einebustader. Bustadande er tenkt bygd i semitradisjonell byggestil med saltakkonstruksjon. Bygget er planlagt over 4 plan, men med 2 målbare etasjar.

Søknaden er avhengig av dispensasjon frå kravet til regulering, og det er denne dispensasjonsvurderinga vi vurderer i denne saken.

Omsøkt tiltak har eit bebygd areal på 417 m², og eit bruksareal på 518 m².

Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-1.

Gjeldande plangrunnlag:

Området er ikkje regulert, men i arealplan avsett til bustadformål, med krav om regulering. Tomta er frådelt i samsvar med plan.

Utnyttinga av eigedomen blir på 28,3 % BYA. Dette inkluderer parkering. (3

frittstående plasser + 3 i garasje)

Merknader og protester:

Det har kome inn merknadar frå nokon av naboane til tiltaket.

Frå gnr 93 bnr 45 har det kome inn følgande merknadar:

Bustadane er lange og høge. Området er ikkje regulert til bustadformål. Bustadene avviker frå eksisterande bebyggelse i området og dei får en svært høg utnyttelse. Bustadane vil ligge høgt i terrenget i forhold til vår bustad og vil såleis skjerme for sol og lys.

Husene har også 3 etasjar, noko som vil virke ruvande i område som er bebygget med bustadar over 2 etasjar.

Bustadane vil også føre til redusert verdi på vår bustad.

Frå gnr 93 bnr 24 har det komme inn følgande merknadar:

Merknadane går på veg og teknisk anlegg.

Tomta har verken vegrett ellet rett til tilknyting av det private teknisk anlegget på Hansgjerdet.

Ansvarleg søker sin kommentar til nabomerknadane:

Til gnr 93 bnr 24:

Vegretten meiner vi er på plass og at denne delen er ok. For vann og avløp så er det en dialog med kommunalteknisk avdeling for å løyse dette.

Byggesaksavdelinga si vurdering av nabomerknadane:

Alle innkomne merknader er vurdert.

Til etasjeantallet: bustaden er ein bustad med 2 etasjar, med eit loftsareal som ikkje kan reknast som ein etasje og ein garasje som heller ikkje blir definert som ein etasje jf «grad av utnyttelse» §6-1.

Vegrett og teknisk anlegg:

Løysing for teknisk anlegg er ikkje avklart og heller ikkje vurdert i denne saken.

Dispensasjonsvurdering:

Tiltaket strid mot kravet i arealplan om regulering av område. I medhald av plbl § 19-1 er det søkt om dispensasjon frå denne regel.

Generelt om kommunen sin dispensasjonsadgang. Plan- og bygningslova § 19 opnar for dispensasjon frå lov, vedtekt, forskrift og planar dersom det er grunnlag for dette. Kommunen sin adgang til å gi dispensasjon er forholdsvis begrensa. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon frå plan dersom følgjande to vilkår er oppfylt:

1. Omsynet bak bestemmelsen det blir søkt dispensasjon frå skal ikkje bli “vesentleg tilsidesatt”.
2. Fordelen ved å gi ein dispensasjon skal vere “klart større” enn ulempene. Det må altså ligge føre klare grunner som er av ein slik karakter/tyngde at dei ikkje overstyrer dei omsyn planen er meint skal ivareta.

Reguleringsplanane tar føre seg konkrete forhold innafor eit avgrensa område, der kommunen klart har tatt stilling til korleis eit område skal utnyttast. Det skal av den

grunn ikkje vere kurant å få dispensasjon frå ein reguleringsplan. Dei ulike reguleringsplanane er blitt til gjennom ein omfattande beslutningsprosess og til slutt vedtatt av kommunen sitt øverste folkevalde organ, Kommunestyret. Endring av ein reguleringsplan bør ikkje skje ved ei dispensasjonsvurdering, men bør behandlast etter plan- og bygningslova sine krav til regulering.

Søker si grunngeving.

Tomten er ei inneklemmet tomt. Det er oppført bustader på begge sider av den omsøkte tomten. Området er avsett til bustadformål i kommuneplan. Og det vil ikkje være til hinder for ei framtidig utbygging(regulering) av området.

Det er tenkt satt opp 3 mindre einebustader. Tomta tankes senket noe i høgde for betre terrengtilpassing for omgivelsane og nabobebyggelse, Vi meina dette gjev ei god tilpassing til nærområdet.

Bygningsmyndigheita si vurdering.

Krav til regulering: Regulering av eit område er noko som skal skape ei forutsigbarhet for eit område. Kravet til regulering er difor ikkje noko som skal være kurant å få dispensasjon frå.

Kommunen har gjeve dispensasjonar tidligare der bygging ikkje er til hinder for ei framtidig regulering av området, og der vi ikkje blir utfordra på regelverket slik som størrelse, arkitektur og utnyttelse. Det omsøkte bygget er betydelig høgare enn resterande bustadar i området. Og med unntak av ein eldre bustad mot vest, som også ligger på ei ikkje regulert tomt så er bustadane oppført i bygg over 2 etasjar (1 etasje + loft). Omsøkte bustad har formelt sett 2 måleverdige etasjar men er omlag 3 meter høgare enn omkringliggandes bustader sett frå tilkomstvegens side. Vi meiner at det å bygge eit bygg som er så pass mykje større høgde og utnyttelse enn tilstøytande regulerte bustader gjer at området må regulerast før en kan bygge på tomta.

Utnytting og tomteutforming: Det planlagde prosjektet gjev ei høg utnytting på eigedommen. Tomtene er lange og smale, slik at det er svært lite areal igjen som kan nyttast som uteopphaldsareal på ein tenelig måte.

Ut frå ei konkret vurdering har byggesaksavdelinga kome til at tiltaket har klart større ulemper enn fordeler, og det ligg ikkje føre grunnlag for å gje den omsøkte dispensasjonen. Jf plbl § 19-2.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Vårt forslag til endring er å bygge 2 bueiningar(enten ein 2 mannsbustad eller 2 einebustader) med ei høgde og høgdeplassering tilsvarande omkringliggande bustadar mot nord og aust.

Dersom søker ønsker å gå vidare med omsøkte tiltak, kan det være ein muligheit å følge plbl sitt krav til gjennomføring av ein reguleringsprosess (kapittel 12 i plbl). Sjølv om utfallet av ein slik prosess heller ikkje er gitt.

Byggesaksavdelinga tilrår at den omsøkte dispensasjonen ikkje blir gitt.

Det er ikkje tatt stilling til ev privatrettslige forhold etter anna regelverk, jf. plbl § 21-6.

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Terje Havnegjerde
Arkivsaksnr.: 18/911 - 2

Arkiv: GBNR - 91/115

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 91 bnr 115 - Hallgjerd Refsnes - Søknad om oppføring av garasje

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		113/18

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-4 blir det gitt løyve til igangsetting av omsøkte tiltak på eigedom gnr 91 bnr 115 i Lynggjerdet 4, Langevåg. Jf plbl § 20-4 og SAK kap 3 om tiltak som tiltakshavar sjølv kan stå føre.

Før arbeidet tek til må kvittering for betalt behandlingsgebyr ligge føre.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad journalført inn til kommunen 11.05.2018.

Søknaden gjeld oppføring av ein garasje. Tiltaket er søkt som «tiltak som er unntatt søknadsplikt» etter plbl § 20-5. Området ikkje er omfatta av ein reguleringsplan (berre kommuneplan). Dvs tiltaket er ikkje i samsvar med gjeldande plan og tiltaket blir av den grunn søknadspliktig etter plbl § 20-4, bokstav a).

Omsøkte tiltak har eit bebygd areal på 42 m², og eit bruksareal på 35 m².

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det ikkje utarbeidd reguleringsplan. For området er det kommuneplan som er gjeldande. Reguleringsformål for området er «bustad».

Byggetomta/Avkøyrsløp:

Eigedomen er tilknytt offentlig veg- og leidningsnett. Omsøkte tiltak fører heller ikkje til endringar av avkøyrsløpetilhøva til eigedomen.

Merknad/kommentarar frå nabo:

Det har ikkje kome inn merknader frå nokon av naboane.

Estetiske krav:

Omsøkte tiltak tilfredsstiller kravet i plbl §§ 29-1 og 29-2 om utforming og visuelle kvaliteter både i seg sjølv, til sin funksjon og til naturlege og bygde omgivnader.

Plassering i høgd og plan:

Plassering i høgd og plan er gitt ved eksisterande bygg/terreng.

Ansvar og kontroll:

Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-4 og SAK kap. 3. Dvs. eit søknadspliktig tiltak som ikkje er ansvarsbelagt der tiltakshavar sjølv kan stå føre arbeidet.

Vi føreset at tiltakshavar engasjerer kvalifiserte føretak på ev deler av tiltaket der han sjølv ikkje har nødvendig kompetanse. Kravet er at alle deler av tiltaket skal utførast i samsvar med gjeldande regelverk.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

For området er det kommuneplan sin arealdel som er gjeldande. Med eit krav om regulering før bygging. Aktuelle eigedom er allereie bebygd, og omsøkte garasje vil ikkje skape problemer for ei framtidig detaljregulering av området.

Byggesaksavdelinga har ingen spesielle merknader mot at garasjen kan plasserast og oppførast som omsøkt.

MERKNADER

- *Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande reglar.*
- *Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet bort. Jf. plbl § 21-9, 1. ledd.*
- *Tiltaket eller del av det må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt. Jf. plbl § 21-10.*
- *Når tiltaket er ferdig skal tiltakshavar sende inn erklæring om ferdigstilling som stadfestar at tiltaket er utført i samsvar med godkjenninga. Jf. § 21-10.*

Sula kommune
Postboks 280

6039 LANGEVÅG

Vår ref.:
2018014942

Saksbeh.:
572

Ark.:

Dykkar ref.:

Dato:
17.07.2018

TILBAKEMELDING/ERKLÆRING OM FERDIGSTILLING

Kva slags tiltak: /GAB-BYGNINGSTYPAR

Gnr/Bnr: /

Byggestad:

Tiltakshavar:

- 0 Tiltaket blir meldt ferdig utført, og er oppført i samsvar med løyve gitt i
- 0 Tiltaket er ferdig utført i samsvar med endringar som vist i vedlagt vedlegg

Dato

Underskrift

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Åge Risjord

Arkiv: GBNR - 89/62,
GBNR - 89/71

Arkivsaksnr.: 18/596 - 2

DELINGSLØYVE

Gnr 89 bnr 62 og gnr 89 bnr 71 - Byggconsult AS - Deling av grunneigedom

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		090/18

Vedtak:

Dersom vilkåra nedanfor kan oppfyllest vert søknaden om deling av tomteparsellar gjeldande eigedomane gnr 89 bnr 62 og gnr 89 bnr 71 godkjent som omsøkt. Dette jf. situasjonskart, datert 16.04.2018. Ev. vilkår nedanfor må takast til følge.

- Regulerte føremål i reguleringsplanen skal ivaretakast.

Oppmålingsarbeid etter matrikkellova vert starta når behandlings- og oppmålingsgebyr er betalt.

Vedlegg:

Tittel	Dok.ID
Kart	346747
Bilde	346746

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad om frådeling av 20.04.2018, journalført 20.04.2018.

Stad: Vassetvegen, 6030 Langevåg

Søkjar: Bygg Consult AS

Viser til vedlagt situasjonskart for berørt tomteparsell 1, 2 og 3:

Grensejustering:

Parsell 1: Areal på 25,2 m² - grensejustering mellom 89/71 og 89/62 ved at (lys gult) areal, tilleggsareal til gnr 89 bnr 111.

Frådeling - nytt bruksnummer:

Parsell 2: Teigareal på 130 m² frå avgivar gnr 89 bnr 71 – frådelast med nytt gbnr. Tilleggsareal til gnr 89 bnr 68.

Parsell 3: Areal på 216, 4 m² frå avgivar gnr 89 bnr 62 – frådelast med nytt gbnr. Tilleggsareal til gnr 89 bnr 111.

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd ei mindre vesentlig reguleringsendring innanfor reguleringsplan for Langevåg Syd. Tomteparsellane blir frådelt på privat forslag. Reguleringsformål for parsellane er vegareal, og bustadføremål sør for veg.

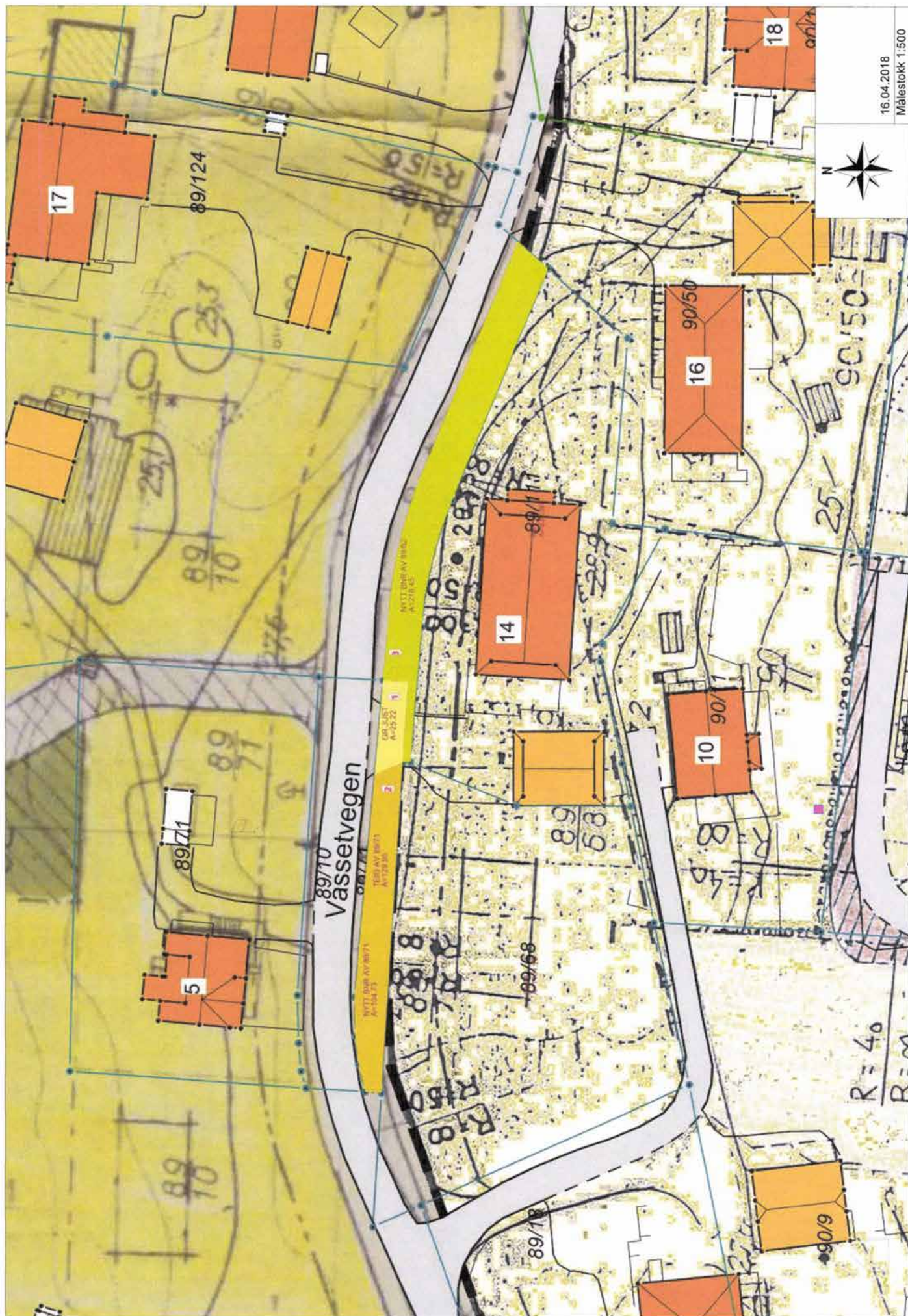
Nabovarsel:

Det er sendt ut nabovarsel for delingssøknaden, nokre av desse i form av e-post. Involverte grunneigarar har ikkje kome med motsetningar til rekvisisjonen.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

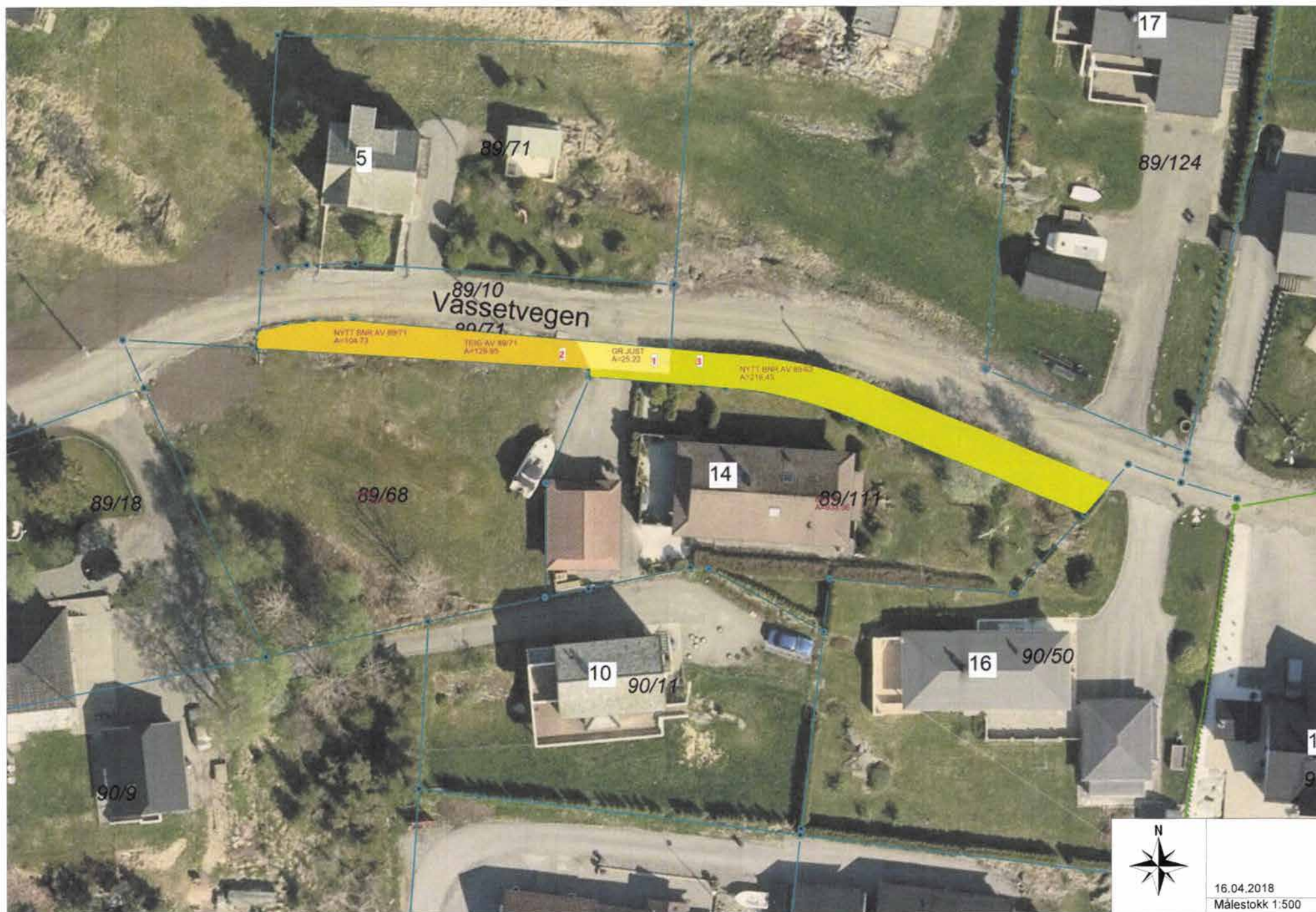
Omsøkte frådeling og grensejustering er eit ledd i ei hensiktsmessig opprydding av areal, opp mot vegarealet til Vassetvegen. Rekvisisjonen er signert av involverte grunneigarar. Fram til no er eit mindre teigareal av gnr 89 bnr 71 på sørsida av Vassetvegen vore lite hensiktsmessig og nyttbart. Denne justeringa vil kunne sikre eigar av tilleggsarealet og gnr 89 bnr 111 adkomst på eigen grunn. Frådeling av areal frå gnr 89 bnr 62 til gnr 89 bnr 111 vil ha ei hensiktsmessig nytte.

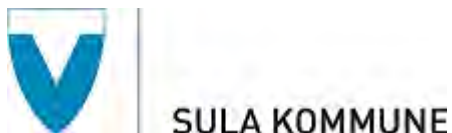




16.04.2018

Målestokk 1:500





Sula kommune
POSTBOKS 280

6039 LANGEVÅG

FAKTURA

VEDDENG JENS NORMAND
STADS NESVEGEN 23
6030 LANGEVÅG

Fakturanr. 75000280

Kundenr. 36609

Fakturadato 20.06.2018

Forfallsdato 20.07.2018

Bankkonto 42122340400

KID 000366090000000030

Fakturabeløp NOK 4000,00

Utsteder Plan og byggesak
Organisasjonsnr. 964980543MVA
Foretaksregisteret

Vår kontakt Åge Risjord
Telefon 70199100

Deres ref.

Ordrenr. 1741

Termin

Behandling av delingssøknad på gnr. 89 bnr. 62 og 71. Rek. dato 20.04.2018. ArkivsaksID 18/596.

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL ENHET	BELØP	MVA
BEH.GEBYR DELINGSØK	4000,00	1,00	4000,00	0%
		Netto	4000,00	
		MVA	0,00	
		Øreavrunding	0,00	
		Å betale NOK	4000,00	

Grunnlag Avgiftsfri omsetning: 4000,00, MVA: 0,00

FAKTURA

VEDDENG JENS NORMAND
STADS NESVEGEN 23
6030 LANGEVÅG

Fakturanr. 70000703

Kundenr. 36609

Fakturadato 20.06.2018

Forfallsdato 02.07.2018

Bankkonto 42122340400

KID 00036609000000048

Fakturabeløp NOK 17750,00

Utsteder Oppmåling

Organisasjonsnr. 964980543MVA

Foretaksregisteret

Vår kontakt Åge Risjord

Telefon 70199100

Deres ref.

Ordrenr. 1742

Termin

Oppmåling av to parsellar og grensesjustering mellom gnr. 89 bnr. 62 og gnr. 89 bnr. 71. Rek. dato 20.04.2018.
ArkivsaksID 18/596.

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL ENHET	BELØP	MVA
OPPMÅLING	16700,00	1,00	16700,00	0%
<i>Oppmåling av to parsellar, samt grensejustering. Totalt areal ca. 350 m². Dette gir oppmålingsgebyr i arealområdet 251-500 m².</i>				
TINGLYSNINGSGEBYR	525,00	2,00	1050,00	0%
Netto			17750,00	
MVA			0,00	
Øreavrunding			0,00	
Å betale NOK			17750,00	

Grunnlag Avgiftsfri omsetning: 17750,00, MVA: 0,00

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Terje Havnegjerde
Arkivsaksnr.: 14/1423 - 32

Arkiv: GBNR - 76/72

Gnr 76 bnr 72 - Lillian Sandvik - Søknad om deling av grunneigedom. Frådeling av to bustadtomter.

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		097/18

Vedtak:

Dersom vilkåra nedanfor kan oppfyllest vert søknaden om deling av eigedom gbnr 76/72 godkjent. Delinga gjeld frådeling av to nye bustadtomter. Jf kartskisse datert 17.07.2016.

Med heimel i plan og bygningslova §19-2 blir det gitt dispensasjon frå krav i kommuneplanen om godkjent reguleringsplan før deling.

Grunngjeving: Området framstår som tilnærma ferdig utbygt. Frådeling av omsøkte tomter vil ikkje skape vanskar for eventuell framtidig regulering av området, då utbygginga er basert på at den eksisterande vegen «Endrehaugen» framleis skal vere tilkomstveg. Det skal ved omsøkte deling takast omsyn til framtidig utviding av denne vegen.

Vilkår for dispensasjonen er at friområdet ned mot «Endrevatnet» ikkje skal vere ein del av bustadtomta.

Det skal ligge føre erklæring for kvar av dei nye tomtene om rett til framføring av veg og leidningar for vatn og spillvatn over andre eigedomar fram til kommunalt tilknytingspunkt. Jf plan- og bygningslova kap. 27. Erklæringane skal tinglysast så snart eigedomane er registrert i grunnboka.

Vi gjer merksam på at Statens vegvesen har sett som vilkår for godkjenning av utvida bruk av avkøyrsla frå Fylkesveg 657 at det blir rydda fri sikt ved krysset når det er behov for det.

Vedlegg:

Tittel	Dok.ID
Gnr 76 bnr 72 - Situasjonsskart tegnet av saksbehandlar	275709

Bakgrunn for saka:

Viser til opprinnelig søknad om deling av eigedom gbnr 76/72 i Endrehaugen. Søknaden gjeld frådelling av to bustadeigedomar. Parsell nr 1 – på nordsida av vegen – på ca 790 m²; og parsell nr 2 – på sørsida av vegen – på ca 1045 m². Søknaden er av 21.10.2014 , journalført 22.10.2014.

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd kommunedelplan. Tomtene er søkt frådelt etter eige framlegg. Reguleringsformål: Bustadområde.

Byggetomta/Avkøyrsl:

Offentleg vassleidning kan tilknyttast. Offentleg spillvassleidning kan tilknyttast. Tomtene har avkøyrsl frå Fylkesveg 657 via den private vegen Endrehaugen. Løyve til utvida bruk av avkøyrsl frå FV 657 er gitt av Statens vegvesen.

Uttale frå anna myndigheit:

Statens Vegvesen, har i brev av 19.12. 2014, gjeve uttale om bruken av den eksisterande avkøyrsla til Endrehaugen frå Fv 657 for dei no omsøkte tomtene. Vegvesenet sin konklusjon er følgjande: *«Vi vil her, som i vårt tidlegare brev, kunne godta ei utvida bruk av avkøyrsla til dei to planlagde bustadtomtene. Vilkåra vil vere dei same som før om at det vert rydda fri sikt ved krysset når det er behov for det, samt at brukarane bør gå saman om ei utbetring av avkøyrsla som tidlegare skissert».*

Dispensasjonsvurdering:

Dei to omsøkte parsellane ligg i område som i kommuneplanen er avsett til bustadområde «med krav om reguleringsplan før deling». Det er søkt om dispensasjon frå dette kravet.

Grunnlaget for dispensasjonssøknaden er at området framstår som tilnærma ferdig utbygt.

All bygging som tidlegare er gjort i området baserer seg på at den eksisterande tilkomstvegen «Endrehaugen» skal nyttast også i framtida. Det betyr at det må avsettast nødvendig areal til utviding og oppgradering av denne tilkomstvegen. Det er tidlegare utarbeidd skisse for utviding av eksisterande tilkomstveg til ei breidde på 7 m forbi dei to omsøkte tomtene. Grunneigarane har slutta seg til dette forslaget. Grensa mot tilkomstvegen for tomta som ligg på sørsida av «Endrehaugen» må tilpassast denne skissa. Frådelinga vil ved ei slik løysing ikkje skape vanskar for ei framtidig regulering av området.

Når det gjeld plassering av eventuelle leikeplassar for mindre barn i området er det framleis ledige areal i området til dette føremålet.

Mot Endrevatnet er det på kommuneplanen avsett ei stripe med friareal. Dette arealet skal ikkje være del av bustadarealet.

Før frådelling må det for kvar tomt ligge føre erklæring om at tomta får rett til framføring av leidningar for vatn og kloakk over andre eigedomar frå tomta og fram til kommunalt tilknytingspunkt. Kopi av desse erklæringane må ligge føre før kartforretning.

Ved oppretting av ny bustadeigedom skal tomte vere sikra rett til tilkomst frå veg som er open for almann ferdsel.

Når det gjeld rett til å nytte den eksisterande private tilkomstvegen «Endrehaugen» ligg slike rettar føre.

Utifrå dette meiner byggesaksavdelinga at det ligg til rette for å godkjenne omsøkte dispensasjon i samsvar med tidlegare utbyggingspraksis i området.

Leon Aurdal
Rådmann

Terje Havnegjerde
Driftseiningssleiar



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Åge Risjord
Arkivsaksnr.: 17/1072 - 7

Arkiv: GBNR - 76/2

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 76 bnr 2 - Korsneset - Igangsettingsløyve - Tekniske anlegg

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		050/18

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova blir det gitt løyve til igangsetting av teknisk anlegg på omsøkte delar av eigedomen gnr 76 bnr 2 på Korsneset, 6035 Fiskerstrand. Dette etter eitt-trinns søknadsbehandling (plbl §§ 20-1 og 21-4), og på dei vilkår som er nemnt nedanfor.

- Gjeldande reguleringsplan, medfølgande føresegner og rekkefølgekrav skal følgast.
- Krava frå kommunalteknisk avdeling i Sula kommune om endringar for teknisk plan (jf. utsendt brev til prosjekterande, datert 12.10.2016) skal følgast:

Bend i grøft

Det vert kun tillatt langbend på avlaupsrøyr ifølgje VA Norm punkt 6.11.

Avlaupskummar

SP3, OVK3 og OVK8, SP8 skal hovudleidninga koplast til hovudløpet. Ifølgje punkt 6.13 i VA-norm kan det nyttast 600 mm kum ved grøftedybder opp til 2,5m. Ved grøftedybder over 2,5 m skal det nyttast 1000 mm kum m/stige.

Vasskummar

Eksisterande kum 1624 takast bort, i VK 2 skal det monterast sluseventilar m/serviceventilar på begge sider av brannventil. Alle vass-armatur skal være av type Aquosus eller liknande. Kumlokk skal være 800 mm i diameter med pakning, og det skal være lokk for brannstender i senter kum. Minste tillatte kum diameter er 1600 mm.

Normalprofil grøft

Ifølgje punkt 4.1 i VA-norm skal det være 200 mm avstand mellom røyra i alle nivå.

Før ferdigattest blir gitt skal alle gebyr tilknytta byggesøknaden skal vere betalt.

Før arbeidet tek til skal det ligge føre kvittering for betalt behandlingsgebyr. Jf plbl § 33-1.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 17.07.2017, journalført 18.07.2017, (komplett med signert avtale for pumpestasjon 13.06.2018).

Søknaden gjeld igangsettingsløyve for delar av tekniske anlegg – veg, vatn og avløp innanfor «Reguleringsplanen for gnr 76 bnr 2 - Korsneset».

Søknad om deling blir saksbehandla i eige saksframlegg.

Omsøkt del av regulert område;

Det er planlagt oppstart av bygging på tomtene «1 – 11» på sørlige del av bustadfeltet i første byggetrinn. Avgrensing for tiltaket er merka med raud strek i vedlagt kart for omsøkt område. Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-1.

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd og godkjent ”Reguleringsplan for Korsneset gnr 76 bnr 2”. Reguleringsformål for området er hovudsaklig bustader med tilhøyrande vegareal, samt fritids/naustbebyggelse lengst mot nord.

Byggeområde:

Offentleg vass- og spillvassleidning kan tilknyttast og skal vere avklart med kommunalteknisk avdeling før tilknytning blir utført. Det er sett krav om at ei avtale om pumpestasjon, og rettigheter til adkomst. Ei skriftlig avtale ligg føre.

Gjeldande utsleppsløyve og ev krav til slamavskiljar så er ikkje dette behandla/vurdert enda. Inntil vidare – fram til søknad om utsleppsløyve er behandla av kommunalteknisk avdeling - skal VA-leidningane tilknyttast offentleg leidningsnett.

Legging/vedlikehald av leidning over gnr 76 bnr 2, og annan eigedom skal vere sikra med nødvendige erklæringar frå grunneigar. Dette kravet vil bli sett i samband med delingssøknad for tomtene innanfor reguleringsområdet

Det må ikkje ledast overflatevatn ut på offentleg veg. Ved opparbeiding av avkøyrsløp over grøft, må søkar sikre drenering ved å legge rør i grøfta, eller anna som sikrar gjennomstrømming av vatn.

Reguleringsområde vil få avkøyrsløp frå den offentlege vegen «Korsnesvegen». Løyve til avkøyrsløp for delar av utbygginga er gitt i reguleringsprosessen.

Avkøyrsløp skal vere opparbeidd i samsvar med retningslinjene til kommunalteknisk avdeling før bruksløyve blir gitt.

Plassering i høgde og plan:

Ansvarleg prosjekterande for tiltaket må sjekke at krav som blir stilt til stigningsforhold for veg, avkjørsler og fall til leidningsnett kan oppfyllest.

Ansvarleg foretak er ansvarleg for at delane i omsøkte tiltak er plassert og opparbeida forskriftsmessig. Ved tvil skal Sula kommune si kommunaltekniske avdeling kontaktast.

Ansvarsforhold:

Føretak som ønskjer ansvarsrett i byggesaker skal erklære ansvar i staden for å søke om ansvarsrett. Erklæringen skal seinast **før** føretaket skal starte på sin del av arbeidet men fortrinnsvis saman med “søknad om tiltak”. Erklæringa skal sendast inn via ansvarleg SØKER saman med ein oppdatert gjennomføringsplan.

Kommunen si oppgåve er å passe på at innsendte erklæringar er i samsvar med gjennomføringsplanen. I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1 og 23-1 har følgjande føretak erklært ansvar:

Ansvar	Tkl	Navn	Beskrivelse
SOK	1	Ålesund Hus AS	Ansvarlig søker
PRO	2	Bernt Aspehaug	Prosjekterande teknisk anlegg
UTF	2	Braute Maskin AS	Utførande grunnarbeid inkl. teknisk anlegg

Merknadar og protester:

Nabovarsel er poststempla 27.07.2017. Det er kome inn merknadar frå naboar.

Nabomerknadar frå gnr 76 bnr 67 i e-post, datert 09.08.2017:

Nabo viser til tidligare dokumentasjon og merknadar i regulerings-saka. Nabo vil ikkje akseptere at opparbeida tilkomstveg til sin eigedom 76/67 blir flytta jamfør plassering slik regulert felles adkomstveg - «FA 3» er innteikna. Nabo vil ikkje akseptere utvida bruk av opparbeida veg av andre. Det visast også til at tilkomst til naust på gnr 76 bnr 95 er rettsbehandla tidligare.

Merknadar frå nabo på gnr 76 bnr 70:

Desse merknadane gjeld mellom anna dimensjonar og plassering kring på regulerte vegar. Vi oppfordrar nabo om å kontakte kommunalteknisk avdeling og få klarlagt desse momenta.

Ansvarleg søker sin kommentar til nabomerknadane:

Ansvarlig søker har svart at dei ønsker å kome i dialog med klagar, og imøtekomme merknadane så langt det lar seg gjere. Merknadane gjeld i første rekkje reguleringsplanen for området, og har ikkje relevans for oppstart av teknisk anlegg.

Byggesaksavdelinga si vurdering av nabomerknadane:

Nabomerknadane frå nabo på gnr 76 bnr 67; gjeld i hovudsak den opparbeidde vegen som ligg frå Korsnesvegen og fram til bustadeigedom gnr 76 bnr 67 mot nord. Det er regulert inn ein felles adkomstveg «FA 2». Den eksisterande vegen ligg delvis over regulert vegtrasé. Tomt nr 11 har lagt si avkøyrsløse direkte frå tomt og til Korsnesvegen mot aust, og valgt ei alternativ løysing til regulert felles adkomstveg.

Det ligg føre ein godkjent reguleringsplan for området, vedtatt i Sula kommunestyre 10.05.2012.

Så lenge det ligg føre ein godkjent reguleringsplan, så er det denne saman med plan –og bygningslova som gjeld, og byggesaksavdelinga vil legge dette til grunn for si saksbehandling. Ansvarlig søker skriv at dei søker å imøtekomme nabo gjeldande merknadane, og vi vil oppfordre partane til å søke ei løysing.

Uttale frå anna myndigheit:

Kommunalteknisk avdeling i Sula kommune har kome med merknadar i brev datert 12.10.2016 til ansvarlig prosjekterande for teknisk plan:

Bend i grøft

Det vert kun tillatt langbend på avlaupsrøyr ifølgje VA Norm punkt 6.11.

Avlaupskummar

SP3, OVK3 og OVK8, SP8 skal hovudleidninga koplast til hovudløpet. Ifølgje punkt 6.13 i VA-norm kan det nyttast 600mm kum ved grøftedybder opp til 2,5m. Ved grøftedybder over 2,5m skal det nyttast 1000mm kum m/stige.

Vasskummar

Eksisterande kum 1624 takast bort, i VK 2 skal det monterast sluseventil m/serviceventil på begge sider av brannventil. Alle vassarmatur skal være av type Aquosus eller liknande.

Kumlokk skal være 800mm i diameter med pakning, og det skal være lokk for brannstender I senter kum. Minste tillatte kumdiameter er 1600mm.

Normalprofil grøft

Ifølge punkt 4.1 i VA-norm skal det være 200mm avstand mellom røyra i alle nivå. Disse merknadane, saman med gjeldande VA-norm skal takast til følgje.

Kommunalteknisk avdeling har vurdert avtale for pumpestasjon saman med tenkt plassering ved naustområdet, og denne er godkjent.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga har elles ingen andre merknader til at tiltaket blir oppstarta slik omsøkt. *Løyvet er gitt etter plan- og bygningslova med dets underliggende regelverk. Det er ikkje tatt stilling til ev privatrettslige forhold etter anna regelverk, jf. plbl § 21-6.*

MERKNADER

- *Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande regler.*
- *Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet bort, med mindre det er søkt fornya innan fristen. Det same gjeld dersom arbeidet stoppar opp i lengre tid enn 2 år. Jf. plbl § 21-9, 1. ledd.*
- *Tiltaket eller del av det må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt. Jf. plbl § 21-10.*
- *Dersom ein ønskjer å endre tiltaket i forhold til denne godkjenninga, må det søkast særskilt om endring av løyvet. Endringa må vere godkjent før den blir gjennomført.*
- *Det må førast nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot regel gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova.*
- *Det skal meldast frå til byggesaksavdelinga når arbeidet vert igangsett, når tiltaket er ferdig skal ansvarleg søkar sende inn sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling som viser at tiltaket er utført i samsvar med godkjenninga. Jf §§ 21-10 og 24-1.*

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Terje Havnegjerde
Arkivsaksnr.: 18/872 - 2

Arkiv: GBNR - 74/6

Gnr 74 bnr 6 - Lindis Veddegjerde m fl - Søknad om deling av grunneigedom

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		107/18

Gnr/Bnr: 74 /6
Stad : Raudåna, Mauseidvåg
Rekvirent: Lindis Veddegjerde m fl
Kjøpar: Carina Røbekk Nørve
Bruk av grunn: Tillegg bustadtomt
Parsellen sitt areal: 88 m²

Vedtak:

Søknaden om deling av eigedomen gbnr 74/6, som gjeld eit mindre tilleggsareal til gbnr 74/31, blir godkjent som omsøkt. Jf godkjent kartskeisse datert 13.07.18, merka Sula kommune PBO-eininga.

Vilkår for frådellinga er at arealet skal nyttast i samsvar med formålet i gjeldande reguleringsplan for området.

Krav om oppmålingsgebyr vil bli utsendt. Når dette er betalt vil kartforretning bli utført.

Vedlegg :

Tittel	Dok.ID
Gnr 74 bnr 6 - godkjent situasjonskart	356826

Søknaden:

Viser til søknad av 18.06.2018, journalført 19.06.2018.

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd reguleringsplan for Rørstad. Reguleringsformålet for omsøkte areal er bustad ogf trafikk.

Parsellen er søkt frådelt etter eige framlegg.

Merknader og protester:

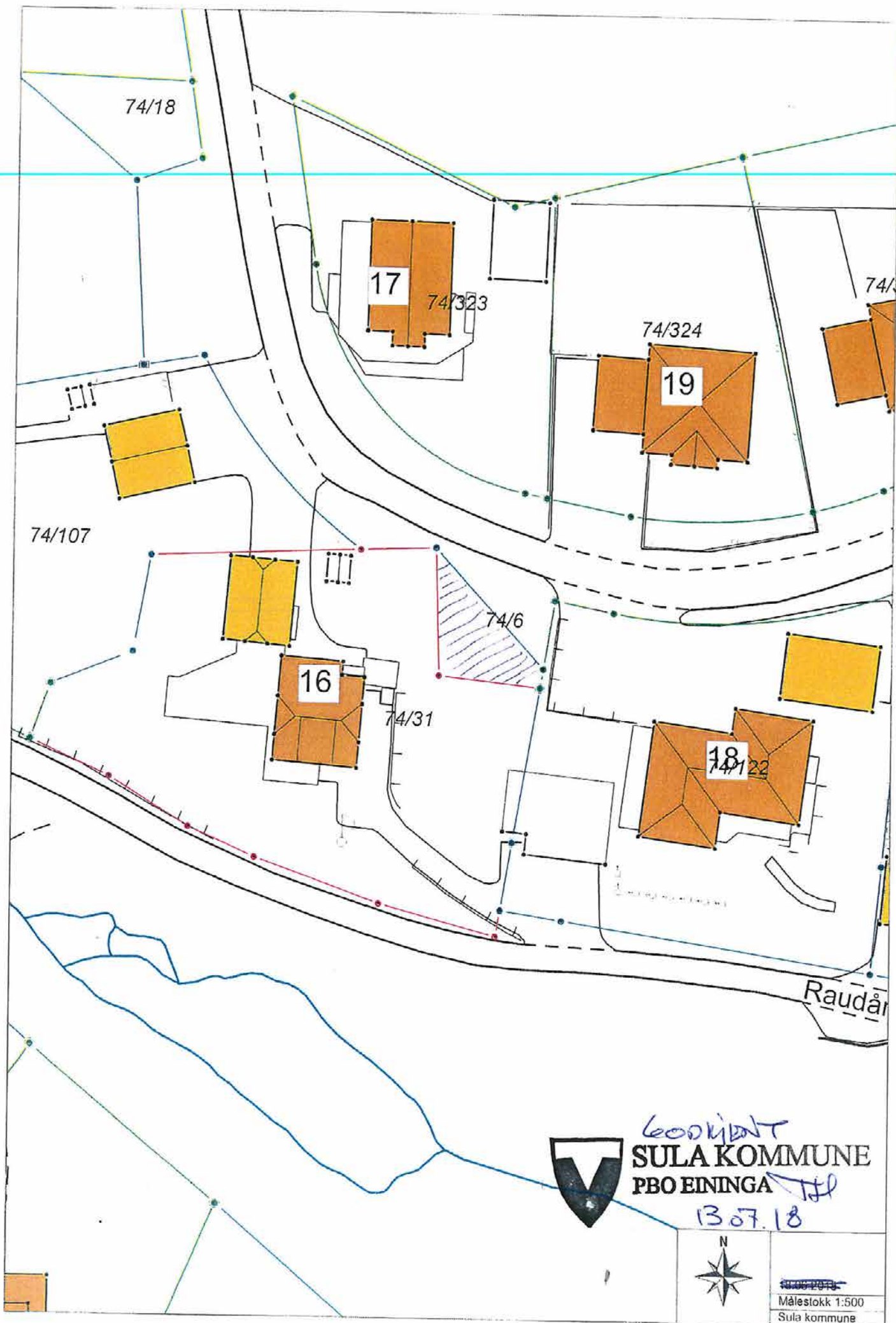
Det er ikkje kome inn merknader til frådelingssøknaden.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Søknaden gjeld frådeling av ein mindre parsell frå eigedom gbnr 74/6. Parsellen er eit restareal mellom bustadeigedomane gnr 74 bnr 31 og 122. Hensikt med delinga er at det aktuelle arealet skal tilleggast eigedom gbnr 74/31. Størrelsen på det aktuelle arealet er 88 m².

Eigedomane ligg i eit regulert bustadområde innafor reguleringsplanen Rørstad. Omsøkte eigedomsdeling vil ikkje få konsekvensar for andre eigedomar i området. Prosessen vidare er først ei frådeling der aktuelle areal blir ei sjølvstendig matrikkeleining; Arealet blir overdradd til ny heimelshavar. Omsøkte areal kan samanføyast med annan eigedom når begge eigedomane har lik heimelshavar

Byggesaksavdelinga har ikkje merknader til omsøkte eigedomsdeling med påfølgjande samanføying. Frådeling/samanføying av 88 m² frå 74/6 til 74/31 kan såleis godkjennast som omsøkt.



74/18

17

74/323

74/324

19

74/

74/107

16

74/31

74/6

18

74/22

Raudår



600k1212
SULA KOMMUNE
PBO EININGA

13.07.18



~~1:500~~
Målestokk 1:500
Sula kommune

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Terje Havnegjerde
Arkivsaksnr.: 17/1507 - 4

Arkiv: GBNR - 74/24

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 74 bnr 24 snr 1 - Robert Debowski - Søknad om oppføring av påbygg

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		099/18

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova blir det gitt løyve til oppføring av omsøkte påbygg på eigedom gnr 74 bnr 24 snr 1 i Fiskarstrandvegen 44A. Dette etter eitt-trinns søknadsbehandling (plbl §§ 20-1 og 21-4), og på dei vilkår som er nemnt nedanfor.

Før arbeidet tek til ligge føre kvittering for betalt behandlingsgebyr. Jf plbl § 33-1.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til opprinneleg søknad av 16.10.17 samt til revidert søknad datert 15.06.18 (journalført 05.07.18).

Søknaden gjeld oppføring av eit påbygg til eksisterande bustad i Fiskarstrandvegen 44A. Påbygget er i 1 etasje med underliggende «åpent areal», og har flat takkonstruksjon med takterrasse.

Omsøkte tiltak har eit bebygd areal på 33 m², og eit bruksareal på 30 m².

Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-1.

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd reguleringsplan for «Rørstad aust». Tomta er frådelt i samsvar med plan. Reguleringsformål for området er «bustad». Omsøkte tiltak endrar ikkje på eigedomen si utnyttingsgrad.

Byggetomta/Avkøyrsløve:

Tiltaket vil ikkje føre til endringar av dei offentlege tilknytningane, verken for veg, vatn- eller spillvassleidning.

Spesielle forhold:

Eigedomen er seksjonert i 2 bustadseksjoner.

Eigar av snr 2 – Ryszard Lenczewski – har samtykket til det omsøkte tiltaket. Takterassen vil bli samanbygd med eksisterande veranda i 2 etg. Alt dette skal tilhøyre snr 2.

Det nye bustadarealet i 1 etg skal tilhøyre snr 1. Arealet under påbygget (på bakkeplan) skal fortsatt disponerast av snr 1.

For å formalisere dette må eigedomen reseksjonerast.

Plassering i høgde og plan:

Plasseringa er gitt ved eksisterande bygg.

Ansvarsforhold:

I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1 og 23-1 har følgjande føretak erklært ansvar:

SØK: Stelmach Bygg
PRO/UTF: Stelmach Bygg Tømrerarbeid

Merknadar og protester:

Det er ikkje kome inn merknadar på nabovarslinga.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga har elles ingen andre merknader til at tilbygget blir oppført som omsøkt og som vist på teikningane oversendt byggesaksavdelinga i epost datert 05.07.2018.

Løyvet er gitt etter plan- og bygningslova med dets underliggande regelverk. Det er ikkje tatt stilling til ev privatrettslige forhold etter anna regelverk, jf. plbl § 21-6.

MERKNADER

- *Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande regler.*
- *Dersom ein ønskjer å endre tiltaket i forhold til denne godkjenninga, må det søkast særskilt om endring av løyvet. Endringa må vere godkjent før den blir gjennomført.*
- *Det skal meldast frå til byggesaksavdelinga når tiltaket er ferdig. Då skal ansvarleg søkar sende inn sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling som viser at tiltaket er utført i samsvar med godkjenninga. Jf §§ 21-10 og 24-1. Tiltaket eller del av det må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt. Jf. plbl § 21-10.*

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Stian Vamråk
Arkivsaksnr.: 18/460 - 8

Arkiv: GBNR - 73/119

RAMMELØYVE

Gnr 73 bnr 119 - Kjell Petter Dyb - Svar på søknad om tillatelse til tiltak - Tilbygg og vaskehall for bilar

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		111/18

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova blir det gitt rammeløyve til oppføring av omsøkte tiltak på eigedom gnr 73 bnr 119 i Mauseidvåg. Dette etter trinnvis søknadsbehandling (plbl §§ 20-1 og 21-4), og på dei vilkår som er nemnt nedanfor.

Tiltaket kan ikkje settast i gang før igangsettingsløyve er gitt, og igangsettingsløyve blir ikkje gitt før fullstendig søknad etter kap 21 er innsendt og oppdatert gjennomføringsplan samt nødvendige erklæringar om ansvarsrett frå kvalifiserte føretak er sendt byggesaksavdelinga.

Før arbeidet tek til må saksbehandlingsgebyr vere betalt. Jf plbl § 33-1. Faktura for dette vil bli ettersendt.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Det er i DP-Sak 075/18 gjeve løyve til ein mindre vaskehall over en etasje på gjeldande plassering. Det er no eit større bygg over to etasjar som skal oppførast.

Søknaden:

Viser til søknad av 04.06.18, journalført dato 05.06.2018.

Søknaden gjelder eit bygg over to etasjar der underetasjen er tenkt nytta til vaskehall og lager/verkstad, mens andre etasjen skal nyttast til dansestudio.

Kva slags tiltak: Tilbygg til eksisterande bygning/vaskehall

Gnr/Bnr: 73/119

Byggestad: Mauseidvåg

Tiltakshavar: K.P.Dyb AS

Ansvarleg søker: Byggconsult AS

Omsøkte tiltak har eit bebygd areal (BYA) på 203 m², og eit bruksareal (BRA) på 380 m².

Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-1.

Gjeldande plangrunnlag/planmessige forhold:

For området er det utarbeidd "Reguleringsplan for Mauseidvåg". Tomta er frådelt i samsvar med plan.

Reguleringsformål for området er "Industri", med krav om ei maks utnytting av eiegenomen på 0,5 U-grad. Omsøkte tiltak vil føre til ei U-grad på.

Det er i P-Sak 128/15 godkjendtt bruksendring for areal i øverste etasjen for eksisterande bygning. Dette tilbygget er en utvidelse av bygg og formål slik at øverste etasje på dette bygget også kan nyttast til formål «anna privat tenesteyting», slik intensjonen med bygningen er.

Uttale frå anna myndigheit:

Søknaden er drøfta med/lagt fram for Statens Vegvesen som har gjeve uttale i sak saksnr. 18/91995-2. Det foreligger ingen merknadar til tiltaket.

Spesielle forhold:

Avløpsvatnet frå vaskeanlegget (også ved overløp) skal reinsast i en reinse teknisk løysning tilpassa vaske-metodar og vaskevolum. Slam- og oljeutskillar med sandfang skal inngå i den reinse tekniske løysninga.

Merknadar og protester:

Det er ikkje kome/kome inn merknadar frå nokon av naboane.

Estetiske krav:

Plan- og bygningslova §§ 29-1 og -2 sett krav til at tiltaket blir prosjektert og utført slik at det får ein god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og at det etter kommunen sitt skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både til seg sjølv og i forhold til plassering og omgivelsar.

Bestemmelsen har som siktemål å ta vare på god byggeskikk, men at den ikkje skal vere til hinder for kreativ tenking når det gjeld konstruksjon, materialbruk eller andre arkitektoniske uttrykk.

Etter kommunen sitt skjønn oppfyller omsøkte bustad krav i plbl § 29-1 til dei bygde omgivnadane, samt plbl § 29-2 sitt krav når det gjeld estetisk utforming både til seg sjølv og til byggets funksjon.

Plassering i høgde og plan:

Plassering i høgde er gitt ved eksisterande terreng.

Plassering i plan som vist i situasjonskart datert 19.04.2018.

Oppmålingsdata. Før bruksløyve for tiltaket blir gitt, skal endelig innmålingsdata for plassering av tiltaket i plan og høgde vere innsendt oppmålingsavdelinga.

Merknadar og protester:

Det er ikkje kome/kome inn merknadar frå nokon av naboane.

Ansvarsforhold:

Føretak som ønskjer ansvarsrett i byggesaker skal erklære ansvar i staden for å søke om ansvarsrett. Erklæringen skal seinast **før** føretaket skal starte på sin del av

arbeidet men fortrinnsvis saman med "søknad om tiltak". Erklæringa skal sendast inn via ansvarleg SØKER saman med ein oppdatert gjennomføringsplan. Kommunen si oppgåve er å passe på at innsendte erklæringar er i samsvar med gjennomføringsplanen.

I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1 og 23-1 har følgjande føretak erklært ansvar:

Ansvar	Tkl	Navn	Beskrivelse
SØK		Byggconsult AS	
PRO		Byggconsult AS	Aritekturprosjektering
PRO		Byggconsult AS	Konstruksjonssikkerhet
UTF		Dyb Anlegg AS	Grunnarbeid
UTF		Dyb Anlegg AS	Mur og betongarbeid
UTF		Dyb Anlegg AS	Vannforsyning og avløp

Samla vurdering:

Søknad om rammeløyve til omsøkte tiltak blir gitt.

Vedtak om rammeløyve gjeld i 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet vekk, dersom det ikkje er søkt fornya innan 3-årsfristen er gått ut. Jf plbl § 21-9.

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Terje Havnegjerde
Arkivsaksnr.: 18/884 - 2

Arkiv: GBNR - 66/5

Gnr 66 bnr 5 og 12 - Mesterbygg Ålesund as - Søknad om deling av eigedom, makebyte

Vedtak:

Søknad om deling av eigedomane gnr 66 bnr 5 og 12 - som gjeld makebyte av totalt ca 588 m² - blir godkjent som omsøkt. Jf. kartskisse datert 31.07.18 merka «Sula Kommune PBD eininga».

Når krav om behandlings-/oppmålingsgebyr er betalt vil kartforretning etter matrikkellova bli utført (nødvendig varsling; grensegang; føring i matrikkelen; tinglysning).

For spørsmål vedkomande kartforretning kan oppmålingsavdelinga kontaktast.

Vedlegg:

Tittel	Dok.ID
Godkjent kart, makebyte	357995

SAKSFRAMLEGG

Søknaden:

Viser til søknad av 18.06.2018 journalført 20.06.2018. Søknaden gjeld justering av grenselinene (makebyte) mellom eigedomane gnr 66 bnr 5 og 12 i Furnesvegen, Mauseidvåg.

Vi gjer merksam på at denne saksutgreiinga gjeld søknad om makebyte mellom eigedomane. Søknad om frådeling av bustadtomtene på gbnr 66/5 (parsell 2, 3 og 4) vil bli gjort i eiga sak.

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd «Reguleringsplan for Fv61/Fv657, Furneskrysset», vedtatt i K-sak 048/13 den 26.09.2013. Makebyttet er søkt utført etter eige framlegg. Reguleringsformål: Trafikk og bustad.

Merknadar og protester:

Omsøkte makebyte vil ikkje ha nokon konsekvens for andre eigedomar enn dei to involverte. Med heimel i plbl § 21-3 gir kommunen fritak frå nabovarsling i denne saka. Naboane blir varsla i samband med oppmålingsforretninga.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Søknaden gjeld eit makebyte mellom eigedomane 66/5 og 66/12. Det blir søkt om overføring av eit areal på ca 402 m² til gbnr 66/12; og ca 186 m² til gbnr 66/5.

Bakgrunn for søknaden er å få ei meir funksjonell eigedomsdeling.

I og med at grunneigarane er samde om ei slik arealoverføring; og at dei involverte bustadeigedomane vil fortsatt vere funksjonelle/nyttbare etter krava i plbl § 26-1; har ikkje PBO-avdelinga merknader til omsøkte grensejustering.

Søknaden kan imøtekomast på følgjande vilkår:

- bruken av det omsøkte arealet skal fortsatt nyttast i tråd med reguleringsformålet.
- Det vil bli oppretta to nye matrikkeleiningar (P1 og P2) som skal samanslåast med sine respektive nye eigedomar (skjemaet «*Krav om sammenslåing*» skal fyllast ut og sendast Sula kommune si oppmålingsavdeling).

Leon Aurdal
Rådmann

Terje Havnegjerde
Driftseiningsleiar

F4

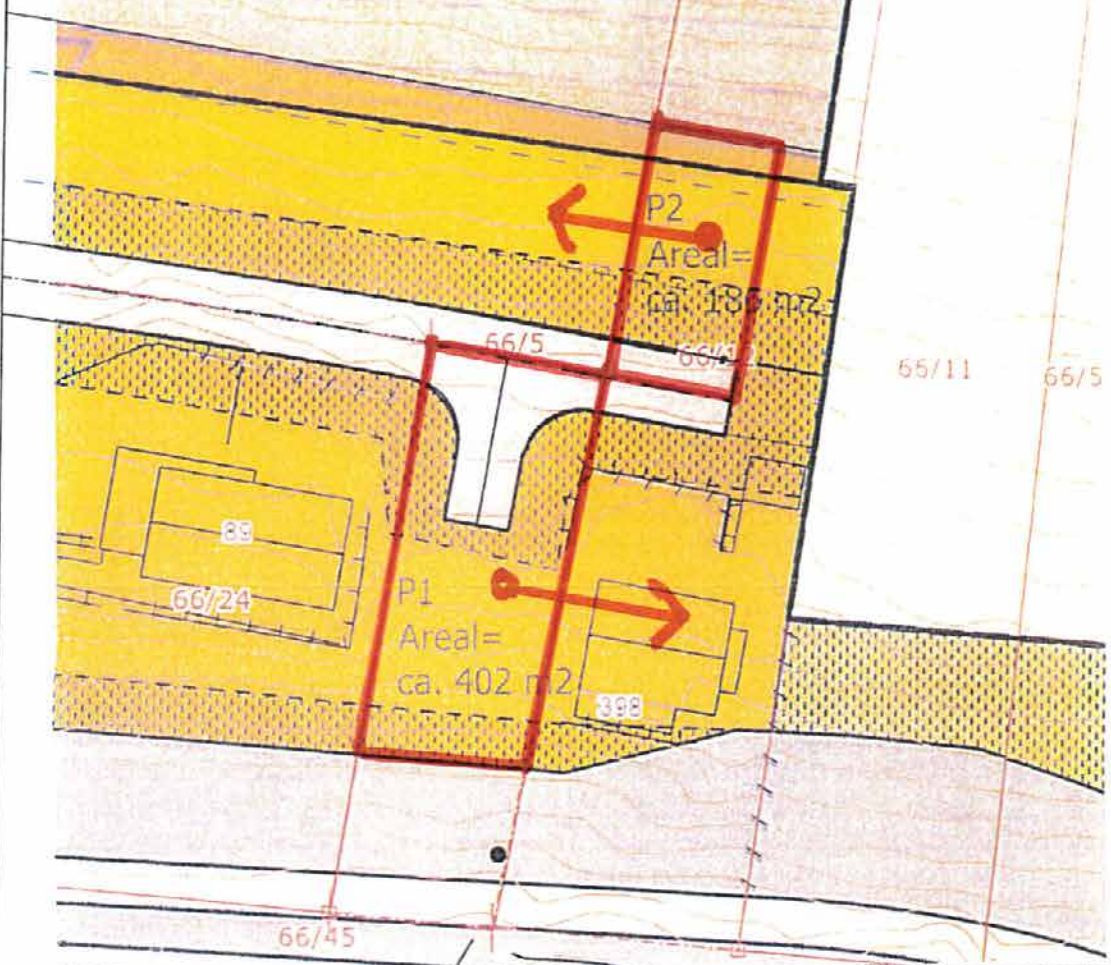
område

66/14



66/14

66/14



Goodient

SULA KOMMUNE

PBO EINGA 31.07.18 H



Ekvidistanse 1,0 m

0 5 10



REV/DATO:	REVIDERINGEN GJELDER:	SIGN:	DIGITALT KARTGRUNNLAG FRA KOMMUNEN EKVIDISTANSE = 1M
TITTEL:	EIENDOMSKART		MÅL: 1/500
TILTAK:	Makeskifte/ Arealbytte		DATO: 25.01.2018
BYGGEPLASS:	Furnesvegen, 6036 Mauseldvåg		TEGN: TD
ANSV. KONTR./PROSJ. FOR PLASSERING:	Mesterbygg Ålesund AS		SAK.NR:
UTARBEIDET AV:	Mesterbygg Ålesund AS		TEGN.NR: 001
	Borgund Fjordvegen 116, 6017 Ålesund TLF 70 14 19 00 WWW.MESTERB.NO		PROSJEKT:
	Denne tegning er Mesterbygg Ålesund AS eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftelige samtykke.		SAKSBEHANDLER:

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Stian Vamråk
Arkivsaksnr.: 18/607 - 3

Arkiv: GBNR - 66/48

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 66 bnr 48 - Kari Arild Furnes - Svar på søknad om tiltak - tilbygg/påbygg

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		078/18

Kva slags tiltak/bygg: Tilbygg/påbygg
Gnr/Bnr: 66/48
Byggestad: Furnesvegen 69, Mauseidvåg
Tiltakshavar: Kai Arild Furnes
Ansvarleg søker: Kai Arild Furnes

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova blir det gitt løyve til igangsetting av omsøkte tiltak på eigedom gnr 66 bnr 48 i Furnesvegen 69, Mauseidvåg. Dette etter eitt-trinns søknadsbehandling (plbl §§ 20-1 og 21-4), og på dei vilkår som er nemnt nedanfor.

- Nye bygningsdelar skal sikrast mot støy frå veg, ihht støykrav i avtale gjort med statens vegvesen.
- Prosjektet er ansvarsbelagt, og kvalifisert firma skal erklære ansvar før arbeidet på staden tar til.

Før arbeidet tek til må kvittering for betalt behandlingsgebyr ligge føre.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 19.04.18, journalført dato, 24.04.2018.

Søknaden gjelder eit mindre tilbygg/påbygg til eksisterande bustad. Påbygget vil være plassert oppå eksisterande veranda, og vil difor ikkje føre til auka utnyttelse av eigedommen.

Omsøkte tiltak har eit bebygd areal på m², og eit bruksareal på m².

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd reguleringsplan for Furneset.

Reguleringsformål for området er Område for bustader m/tilhøyrande anlegg. Krav til utnyttingsgrad for denne eigedomen er i reguleringsplan sett til 25 % BYA.

Omsøkte tiltak fører ikkje til endra utnyttingsgrad.

Byggetomta/Avkøyrsløp:

Eigedomen er tilknytt offentleg veg- og leidningsnett.

Omsøkte tiltak skal ikkje tilknyttast offentlege leidningsnett og det fører heller ikkje til endringar av avkøyrsløp til eigedomen.

Merknad/kommentarar frå nabo:

Det har ikkje kome inn merknader frå nokon av naboane.

Estetiske krav:

Omsøkte tiltak tilfredsstiller kravet i plbl §§ 29-1 og 29-2 om utforming og visuelle kvaliteter både i seg sjølv, til sin funksjon og til naturlege og bygde omgivnader.

Plassering i høgde og plan:

Plassering i høgde og plan er gitt ved eksisterande bygg/terreng.

Ansvar og kontroll:

Føretak som ønskjer ansvarsrett i byggesaker skal erklære ansvar i staden for å søke om ansvarsrett. Erklæringa skal seinast **før** føretaket skal starte på sin del av arbeidet men fortrinnsvis saman med "søknad om tiltak". Erklæringa skal sendast inn via ansvarleg SØKER saman med ein oppdatert gjennomføringsplan.

Kommunen si oppgåve er å passe på at innsendte erklæringar er i samsvar med gjennomføringsplanen.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga har elles ingen merknader til at tiltaket kan oppførast som omsøkt.

MERKNADER

- *Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande reglar.*
- *Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet stoppar opp i lengre tid enn 2 år. Jf. plbl § 21-9, 1. ledd.*
- *Tiltaket eller del av det må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt. Jf. plbl § 21-10.*
- *Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn løyvet legg til grunn. Dersom ein ønskjer å endre tiltaket i forhold til denne godkjenninga, må det søkast særskilt om endring av løyvet. Endringa må vere godkjent før den blir gjennomført.*
- *Tiltakshavar har sjølv ansvaret for å føre nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot reglar gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova.*
- *Når tiltaket er ferdig skal tiltakshavar sende inn erklæring om ferdigstilling som stadfestar at tiltaket er utført i samsvar med godkjenninga. Jf. § 21-10.*
- *Ev skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen både av opprinneleg og ny tiltakshavar. Jf. plbl § 23-2.*

Sula kommune
Postboks 280

6039 LANGEVÅG

Vår ref.:
2018011258

Saksbeh.:
7358

Ark.:

Dykkar ref.:

Dato:
28.05.2018

TILBAKEMELDING/ERKLÆRING OM FERDIGSTILLING

Kva slags tiltak: /GAB-BYGNINGSTYPAR

Gnr/Bnr: /

Byggestad:

Tiltakshavar:

- 0 Tiltaket blir meldt ferdig utført, og er oppført i samsvar med løyve gitt i
- 0 Tiltaket er ferdig utført i samsvar med endringar som vist i vedlagt vedlegg

Dato

Underskrift

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Terje Havnegjerde
Arkivsaksnr.: 18/910 - 2

Arkiv: GBNR - 65/251

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 65 bnr 251 - Andreas Bakke - Søknad om løyve til tiltak - Fasadeendring

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		109/18

Kva slags tiltak/bygg: Fasadeendring/bustad
Gnr/Bnr: 65/251
Byggestad: Solavågsvegen 15
Tiltakshavar: Andreas Bakke

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-4 blir det gitt løyve til igangsetting av omsøkte fasadeendring på eigedom gnr 65 bnr 251 i Solavågsvegen 15. Jf plbl § 20-4 og SAK kap 3 om tiltak som tiltakshavar sjølv kan stå føre.

Før arbeidet tek til må behandlingsgebyr for denne saksutgreiinga ligge føre.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 22.06.2018, journalført dato 25.06.2018.

Søknaden gjeld ei fasadeendring ved innsetting av eit takvindu mot sør, samt eit vindu på fasade Nord.

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det ikkje utarbeidd reguleringsplan. For området er det Sula kommune sin kommuneplan som gjeld. Arealformål for eigedomen er «bustad».

Byggetomta/Avkøyrslø:

Eigedomen er tilknytt offentlig veg- og leidningsnett. Omsøkte tiltak fører ikkje til endringar av dei kommunaltekniske tilhøva for eigedomen.

Merknad/kommentarer frå nabo:

Det har ikkje kome inn merknader frå nokon av naboane.

Ansvar og kontroll:

Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-4 og SAK kap. 3. Dvs. eit søknadspliktig tiltak som ikkje er ansvarsbelagt og som tiltakshavar sjølv kan stå føre.

Vi føreset at tiltakshavar engasjerer kvalifiserte føretak på ev deler av tiltaket der han sjølv ikkje har nødvendig kompetanse. Kravet er at alle deler av tiltaket skal utførast i samsvar med gjeldande regelverk.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga har elles ingen merknader til at tiltaket kan gjennomførast som omsøkt.

MERKNADER

- *Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande reglar. Tiltakshavar har sjølv ansvaret for å føre nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot reglar gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova.*
- *Når tiltaket er ferdig skal tiltakshavar sende inn erklæring om ferdigstilling som stadfestar at tiltaket er utført i samsvar med godkjenninga. Jf. § 21-10.*

Sula kommune
Postboks 280

6039 LANGEVÅG

Vår ref.:
2018014866

Saksbeh.:
572

Ark.:

Dykkar ref.:

Dato:
16.07.2018

TILBAKEMELDING/ERKLÆRING OM FERDIGSTILLING

Kva slags tiltak: /GAB-BYGNINGSTYPAR

Gnr/Bnr: /

Byggestad:

Tiltakshavar:

- 0 Tiltaket blir meldt ferdig utført, og er oppført i samsvar med løyve gitt i
- 0 Tiltaket er ferdig utført i samsvar med endringar som vist i vedlagt vedlegg

Dato

Underskrift

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Stian Vamråk
Arkivsaksnr.: 18/852 - 2

Arkiv: GBNR - 65/246

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 65 bnr 246 - Kristina M Slettestøl og Espen Hoddevik - Svar på søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - Bruksendring

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		106/18

Kva slags tiltak/bygg: Brukesendring /

Gnr/Bnr: 65/246

Byggestad: Myretunet 28, Eidsnes

Tiltakshavar: Espen Hoddevik og Kristina M. Slettestøl

Ansvarleg søker: -----

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-4 blir det gitt løyve til igangsetting av omsøkte bruksendring på eigedom gnr 65 bnr 246 i Myratunet 28, Eidsnes. Jf plbl § 20-4 og SAK kap 3 om tiltak som tiltakshavar sjølv kan stå føre.

Før arbeidet tek til må kvittering for betalt behandlingsgebyr ligge føre.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 11.06.18, journalført dato 13.07.2018.

Søknaden gjelder bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel. Ein bod blir omgjort til soverom.

Omsøkte tiltak har eit areal på ca 10 m².

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd reguleringsplan for gnr 65 bnr 5 i Bjørkavåg, område BK2.

Reguleringsformål for området er konsentrert busetnad, småhus.

Ansvar og kontroll:

Tiltaket er søknadspiktig etter plbl § 20-4 og SAK kap. 3. Dvs. eit søknadspiktig tiltak som ikkje er ansvarsbelagt der tiltakshavar sjølv kan stå føre arbeidet.

Vi føreset at tiltakshavar engasjerer kvalifiserte føretak på ev deler av tiltaket der han sjølv ikkje har nødvendig kompetanse. Kravet er at alle deler av tiltaket skal utførast i samsvar med gjeldande regelverk.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga har elles ingen merknader til at tiltaket kan oppførast som omsøkt.

MERKNADER

- *Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande reglar.*
- *Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet stoppar opp i lengre tid enn 2 år. Jf. plbl § 21-9, 1. ledd.*
- *Tiltaket eller del av det må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt. Jf. plbl § 21-10.*
- *Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn løyvet legg til grunn. Dersom ein ønskjer å endre tiltaket i forhold til denne godkjenninga, må det søkast særskilt om endring av løyvet. Endringa må vere godkjent før den blir gjennomført.*
- *Tiltakshavar har sjølv ansvaret for å føre nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot reglar gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova.*
- *Når tiltaket er ferdig skal tiltakshavar sende inn erklæring om ferdigstilling som stadfestar at tiltaket er utført i samsvar med godkjenninga. Jf. § 21-10.*
- *Ev skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen både av opprinneleg og ny tiltakshavar. Jf. plbl § 23-2.*

Sula kommune
Postboks 280

6039 LANGEVÅG

Vår ref.:
2018014808

Saksbeh.:
7358

Ark.:

Dykkar ref.:

Dato:
13.07.2018

TILBAKEMELDING/ERKLÆRING OM FERDIGSTILLING

Kva slags tiltak: /GAB-BYGNINGSTYPAR

Gnr/Bnr: /

Byggestad:

Tiltakshavar:

- 0 Tiltaket blir meldt ferdig utført, og er oppført i samsvar med løyve gitt i
- 0 Tiltaket er ferdig utført i samsvar med endringar som vist i vedlagt vedlegg

Dato

Underskrift

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Åge Risjord
Arkivsaksnr.: 18/587 - 5

Arkiv: GBNR - 65/24

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 65 bnr 24 - Lisbeth Bjørkavåg og Jan Solbakk - Søknad om oppføring av bustad. Dispensasjon.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova blir det gitt løyve til igangsetting av omsøkte tiltak på eigedom gnr 65 bnr 24 i Grøthaugvegen, 6037 Eidsnes. Dette etter eitt-trinns søknadsbehandling (plbl §§ 20-1 og 21-4), og på dei vilkår som er nemnt nedanfor.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2 blir det gitt dispensasjon frå pkt. 4.1 gjeldande maks gesimshøgde på 4.5 meter i reguleringsplanen for Bjørkavåg Aust. Ei gjennomsnittlig gesimshøgde på 7 meter blir godkjent.

Grunngjeving: Eigedomen ligg lengst vest i reguleringsområdet og er den siste ubebygde eigedomen innafor BK5-området. Dei tre nærmaste husa er høgare enn omsøkte bustad. Det er god avstand mellom nabohusa, og omsøkte tiltak vil ikkje framstå som spesielt ruvande for kringliggande miljø.

Før bruksløyve/ferdigattest blir gitt skal «søknad om sanitærabonnement» vere godkjent av kommunalteknisk avdeling; endeleg innmålingsdata for plassering av bygningstiltaket skal vere oversendt oppmålingsavdelinga; og alle gebyr tilknytta byggesøknaden skal vere betalt.

Før arbeidet tek til ligge føre kvittering for betalt tilknytingsavgift og behandlingsgebyr. Jf plbl § 33-1.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 27.03.2018, journalført 19.04.2018, (komplett med refusjonserklæring 26.04.2018).

Søknaden gjeld eit bustadhus over to etasjar, med carport og hybel-leilighet.

Omsøkte tiltak har eit bebygd areal på 176,5 m² BYA, og eit bruksareal på 200,6 m² BRA. Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-1.

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd reguleringsplan for Bjørkavåg Aust. Tomta er frådelt i samsvar med plan. Reguleringsformål for området er frittliggande bustader, med krav om ei maks utnytting av eigedomen på 20 % BYA. Omsøkte tiltak fører til ei utnytting på 11,7 % BYA.

Byggetomta/Avkøyrsløysle:

Eigedomen er nyleg frådelt i DP-sak 059/18, og vilkår i denne saka skal følgast.

Tomtearealet ligg lavare enn bustad mot nord, og sør og tenkast heva meir i flukt med høgd på veg mot nord og vest.

Offentleg vass- og spillvassleidning kan tilknyttast. Legging/vedlikehald av leidning over andre sine eigedomar er sikra ved nødvendig erklæring.

Eksakt tilkoplingspunkt til kommunalt leidningsnett skal avklarast med Sula kommune si kommunaltekniske avdeling før fysisk tilkopling blir gjort.

Ansvarleg rørleggarfirma skal sende inn «Søknad om sanitærabonnement» inkl kart over leidningsnett fram til kommunalt tilkoplingspunkt. Dette skal vere gjort **før** bruksløyve for bustaden blir gitt.

Tomta har avkøyrsløysle frå offentleg veg Grøthaugvegen, via privat stikkveg, og løyve til avkøyrsløysle er sikra ved nødvendig erklæring.

Avkøyrsløysle skal vere opparbeidd i samsvar med retningslinjene til kommunalteknisk avdeling før bruksløyve blir gitt. Brukar av avkøyrsløysle er pliktig til å vedlikehalde avkøyrsløyselen, slik at krav til fri sikt blir oppretthaldt. Jf veglov § 43.

Det må ikkje ledast overflatevatn ut på offentleg veg.

Ved opparbeiding av avkøyrsløysle over grøft, må søkar sikre drenering ved å legge rør i grøfta, eller anna som sikrar gjennomstrømming av vatn.

Estetiske krav:

Omsøkte bustad skil seg i utsjånad frå nabobygga, men oppfyller krav i plbl § 29-1 til dei bygde omgivnadane. Tiltaket oppfyller også plbl § 29-2 sine krav når det gjeld estetisk utforming både til seg sjølv og til byggets funksjon.

Plassering i høgde og plan:

Høgdeplasseringa definert som høgde på ferdig gulv i 1. et fastsettast til kote 26,3.

Ansvarleg prosjekterande må sjekke at krav som blir stilt til stigningsforholdet til avkøyrsløysle, samt fall til avløpsledning kan oppfyllest.

Ansvarleg foretak er ansvarleg for at omsøkte bygningstiltak er plassert i forskriftsmessig avstand frå eksisterande VA-leidningar. Ved tvil skal Sula kommune si kommunaltekniske avdeling kontaktast.

Oppmålingsdata:

Før bruksløyve/ferdigattest for tiltaket blir gitt, skal endeleg innmålingsdata for plassering av tiltaket i plan og høgd vere innsendt byggesak-/oppmålingsavdelinga.

Ansvarsforhold:

Foretak som ønskjer ansvarsrett i byggesaker skal erklære ansvar i staden for å søke om ansvarsrett. Erklæringen skal seinast **før** foretaket skal starte på sin del av arbeidet men fortrinnsvis saman med "søknad om tiltak". Erklæringa skal sendast inn via ansvarleg SØKER saman med ein oppdatert gjennomføringsplan.

Kommunen si oppgåve er å passe på at innsendte erklæringar er i samsvar med gjennomføringsplanen.

I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1 og 23-1 har følgjande føretak erklært ansvar:

Ansvar	Tkl	Navn	Beskrivelse
SOK	1	Mesterbygg Ålesund AS	Ansvarlig søkjar
PRO	1	Mesterbygg Ålesund AS	Ansvarlig prosjekterande for bustaden, unntatt for sanitære leveransar
PRO	1	Arthur Rønnestad Eftf. AS	Prosjekterande for sanitære levreansar
PRO	1	Ålesund kommune kart og oppmåling	Oppmålingsteknisk arbeider
UTF	1	Ålesund kommune kart og oppmåling	Oppmålingsteknisk arbeider
UTF	1	Braute Maskin AS	Grunnarbeider, vann og avløp og drenering
UTF	1	Mesterbygg Ålesund AS	Oppføring av bustad, med unntak av sanitære arbeider
UTF	1	Møre Entreprenør AS	Betongarbeider
KUT	1	Byggmester Henning Gartz	Uavhengig kontroll - fuktsikring og lufttetthet

Merknader og protester:

Det er ikkje kome inn merknadar frå nokon av naboane innan lovpålagt klagefrist.

Dispensasjonsvurdering:

Tiltaket strid mot pkt. 4.1 i føresegnene til reguleringsplanen for Bjørkavåg Aust. I medhald av plbl § 19-1 er det søkt om dispensasjon frå denne regel.

Generelt om kommunen sin dispensasjonsadgang. Plan- og bygningslova § 19 opnar for dispensasjon frå lov, vedtekt, forskrift og planar dersom det er grunnlag for dette. Kommunen sin adgang til å gi dispensasjon er forholdsvis begrensa. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon frå plan dersom følgjande to vilkår er oppfylt:

1. Omsynet bak bestemmelsen det blir søkt dispensasjon frå skal ikkje bli “vesentleg tilsidesatt”.
2. Fordelen ved å gi ein dispensasjon skal vere “klart større” enn ulempene. Det må altså ligge føre klare grunner som er av ein slik karakter/tyngde at dei ikkje overstyrer dei omsyn planen er meint skal ivareta.

Reguleringsplanane tar føre seg konkrete forhold innafor eit avgrensa område, der kommunen klart har tatt stilling til korleis eit område skal utnyttast. Det skal av den grunn ikkje vere kurant å få dispensasjon frå ein reguleringsplan. Dei ulike reguleringsplanane er blitt til gjennom ein omfattande beslutningsprosess og til slutt vedtatt av kommunen sitt øverste folkevalde organ, Kommunestyret.

Endring av ein reguleringsplan bør ikkje skje ved ei dispensasjonsvurdering, men bør behandlast etter plan- og bygningslova sine krav til regulering.

Søkjar si grunngjeving.

I reguleringsplanen for «Bjørkavåg aust» står det om høyde på byggverk «Største gesimshøgde er sett til 4,5 m og største mønehøgde er sett til 7,5 m rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå».

Boligen er med pulttak og det er pr definisjon ikke noe møne på et pulttak, høyeste punkt på taket blir derfor gesimsen og den er 7,0 over gjennomsnittlig terrenghøyde. Det søkes derfor om dispensasjon fra kravet om største gesimshøgde på 4,5 meter.

Begrunnelse for dispensasjonssøknad:

Tiltakshaver ønsker enebolig med flatt tak, hvor gjennomsnittlig gesimshøyden er 7,0 m. På grunn av bygningstype med pulttak vil det være gesimshøyden som blir høyeste punkt på taket (med denne takformen er det parapetbeslag like over gesims som blir byggets høyeste punkt), men likevel lavere enn tillatt største mønehøyde på 7,5 meter. Høyeste punkt på taket vil derfor være 0,5 meter under tillatt største mønehøyde.

Bygningens inngangsparti og hovedplan er plassert i samme høyde som adkomstveg og høyeste punkt på bygget ligger vesentlig lavere enn alle naboboliger (eksisterende bygg på 65/24, 65/104 og 65/233). Det er gitt byggetillatelse for tilsvarende bygg (flatt tak) innenfor samme planområde.

Bygningsmyndigheita si vurdering:

Eigedomen ligg i område «B5» og reguleringsgrensene for «Reguleringsplanen Bjørkavåg Aust» ligg likt med tomtegrensene både mot nord, vest og sør. Maks gesimshøgde er sett til 4.5 meter i reguleringsplanen. Det er gitt dispensasjonar frå gesimshøgde innanfor det regulerte området tidligare, men ikkje for eit så stort avvik som 3 meter over makskravet. Gnr 61 bnr 184 (flatt tak) ligg i same reguleringsområde og har fått dispensasjon for ei gesimshøgde på 5,3 meter med bakgrunn i at det er gitt fleire tilsvarende dispensasjonar i området; og bustaden vil ligge lågare enn reguleringsplan sitt krav til maks byggehøgde (mønehøgde på 7.5 meter). Til samanlikning vil maks byggehøgde for desse to tiltaka vere lik.

Til samanlikning har plan –og bygningslova begrensing på ei maks gesimshøgde på 8 meter. Reguleringsplanen si begrensing for gesimshøgde på 4,5 m sett tydelige begrensingar for ein bustad med denne type konstruksjonsform. Om ein ser utelukkande til føresegn 4.1 i reguleringsplanen, så er tiltaket sterkt i strid og må gis avslag.

Fordelar; høgden på tiltaket er ei tilpassa byggeflukt gjeldande takhøgde saman med kringliggande bebyggelse.

Samanlikning med nabohusa mot nord og sør blir misvisande, då desse ligg innanfor reguleringsplanen for Bjørkavåg – eldre plan. Men vår vurdering må like fullt inneha moment mellom anna for høgda på kringliggande bygg og topografi.

Omsøkte bustad;

Høgste punkt på gesims vil ligge på kotehøgde 33,2. og ei gjennomsnittleg gesimshøgde vil vere 7 meter opp frå bakken. Takkonstruksjonen er pult-tak. Det er ikkje lagt restriksjonar for ei slik takform i reguleringsplanen. Denne takkonstruksjonen vil naturleg nok tilseie ein totalt høgare konstruksjon som kan opplevast som meir ruvande for bygget, opp mot eit saltak eller valmtak.

Høgde på nabohus;

Bustadhus mot nord (gbnr 65/24 med saltak); mønehøgde på kote 37.1 moh og gesims på kote 33,2. Nærmaste bustad mot sør (gbnr 65/233 med saltak); møne på kotehøgde 35,5 moh, og gesims på kote 34,3. (har tidligare fått dispensasjon for ei gesimshøgde på 6.1 m opp mot kravet på 5 meter, innanfor sitt reguleringsområde). Bustad på gnr 65 bnr 104 (med saltak); Mønehøgda for dette nabohuset mot nordøst ligg på kote 35,4.

Vår konklusjon er at omsøkte tiltak vil ha ei lågare topphøgde enn dei tre nærmaste husa. Eit spesielt moment er at eigedomen ligg plassert lengst vest i reguleringsområdet, mellom eksisterende nabohus, som ligg innanfor ein eldre

reguleringsplan. Eigedomen er den siste ubebygde eigedomen innafor BK5-området. Dei tre nærmaste husa er høgare enn omsøkte bustad. Det er god avstand mellom nabohusa, og omsøkte tiltak vil ikkje framstå som spesielt ruvande for kringliggande miljø. Regulert område med føremål frittliggande bustad er nær ferdig utbygd, og tiltaket vil soleis ikkje sette presedens for ei utvikling med lignande dispensasjonar.

Ut frå ei konkret vurdering har byggesaksavdelinga kome til at tiltaket har klart større fordeler enn ulemper, og det ligg føre grunnlag for å gje den omsøkte dispensasjonen. Jf plbl § 19-2.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga har elles ingen andre merknader til at tiltaket blir oppført som omsøkt. *Løyvet er gitt etter plan- og bygningslova med dets underliggende regelverk. Det er ikkje tatt stilling til ev privatrettslige forhold etter anna regelverk, jf. plbl § 21-6.*

MERKNADER

- *Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande regler.*
- *Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet bort, med mindre det er søkt fornya innan fristen. Det same gjeld dersom arbeidet stoppar opp i lengre tid enn 2 år. Jf. plbl § 21-9, 1. ledd.*
- *Tiltaket eller del av det må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt. Jf. plbl § 21-10.*
- *Dersom ein ønskjer å endre tiltaket i forhold til denne godkjenninga, må det søkast særskilt om endring av løyvet. Endringa må vere godkjent før den blir gjennomført.*
- *Det må førast nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot regel gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova.*
- *Det skal meldast frå til byggesaksavdelinga når arbeidet vert igangsett (ved støyping av sole), og når tiltaket er ferdig skal ansvarleg søker sende inn sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling som viser at tiltaket er utført i samsvar med godkjenninga. Jf §§ 21-10 og 24-1.*

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Åge Risjord
Arkivsaksnr.: 18/1001 - 2

Arkiv: GBNR - 65/218

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 65 bnr 218 - Viken Tore Myrvang - søknad om bruksendring

Kva slags tiltak: Bruksendring – endring frå tilleggsdel til hovuddel
Gnr/Bnr: 65/218
Byggestad: Myretunet 23, 6037 Eidsnes
Tiltakshavar: Tore Myrvang Viken

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-4 blir det gitt løyve til igangsetting av omsøkte bruksendring på eigedom gnr 65 bnr 218 i Myretunet 23, Eidsnes. Jf plbl § 20-4 og SAK kap 3 om tiltak som tiltakshavar sjølv kan stå føre.

Før arbeidet tek til må kvittering for betalt behandlingsgebyr ligge føre.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 08.06.18, journalført dato 12.06.2018.

Søknaden gjelder bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel. Ein bod blir omgjort til soverom.

Omsøkte tiltak har eit bruksareal på 8,3 m² BRA.

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd reguleringsplan for gnr 65 bnr 5 i Bjørkavåg, område BK2.

Reguleringsformål for området er konsentrert busetnad, småhus.

Ansvar og kontroll:

Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-4 og SAK kap. 3. Dvs. eit søknadspliktig tiltak som ikkje er ansvarsbelagt der tiltakshavar sjølv kan stå føre arbeidet.

Vi føreset at tiltakshavar engasjerer kvalifiserte føretak på ev deler av tiltaket der han sjølv ikkje har nødvendig kompetanse. Kravet er at alle deler av tiltaket skal utførast i samsvar med gjeldande regelverk.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga har elles ingen merknader til at tiltaket kan oppførast som omsøkt.

MERKNADER

- *Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande reglar.*
- *Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år få vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet stoppar opp i lengre tid enn 2 år. Jf. plbl § 21-9, 1. ledd.*
- *Tiltaket eller del av det må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt. Jf. plbl § 21-10.*
- *Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn løyvet legg til grunn. Dersom ein ønskjer å endre tiltaket i forhold til denne godkjenninga, må det søkast særskilt om endring av løyvet. Endringa må vere godkjent før den blir gjennomført.*
- *Tiltakshavar har sjølv ansvaret for å føre nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot reglar gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova.*
- *Når tiltaket er ferdig skal tiltakshavar sende inn erklæring om ferdigstilling som stadfestar at tiltaket er utført i samsvar med godkjenninga. Jf. § 21-10.*
- *Ev skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen både av opprinneleg og ny tiltakshavar. Jf. plbl § 23-2.*

Sula kommune
Postboks 280

6039 LANGEVÅG

Vår ref.:
2018015019

Saksbeh.:
6461

Ark.:

Dykkar ref.:

Dato:
18.07.2018

TILBAKEMELDING/ERKLÆRING OM FERDIGSTILLING

Kva slags tiltak: /GAB-BYGNINGSTYPAR
Gnr/Bnr: /
Byggestad: Myretunet 23, 6037 EIDSNES
Tiltakshavar:

- 0 Tiltaket blir meldt ferdig utført, og er oppført i samsvar med løyve gitt i
- 0 Tiltaket er ferdig utført i samsvar med endringar som vist i vedlagt vedlegg

Dato

Underskrift

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Terje Havnegjerde
Arkivsaksnr.: 18/908 - 2

Arkiv: GBNR - 64/45

Gnr 64 bnr 45 - Stian Hestad - Søknad om oppdeling av brukseining

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		102/18

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova blir det gitt løyve til oppdeling av brukseining, frå ei til to brukseiningar for eksisterande bustadhus på eigedom gnr 64 bnr 45 i Solavågsvegen 188, Eidsnes. Dette etter eitt-trinns søknadsbehandling (plbl §§ 20-1 og 23-1).

Godkjente føretak og ansvarsrettar: I medhald av plan- og bygningslova § 23-1 blir føretak i samsvar med gjennomføringsplan ver. 1 datert 22.06.2018 godkjent.

Før arbeidet tek til ligge føre kvittering for betalt behandlingsgebyr. Jf plbl § 33-1.

Vedlegg:

Tittel	Dok.ID
A3 - planteikning	354728

Søknaden:

Viser til søknad av 22.06.2018, vedkomande oppdeling av eksisterande brukseining, frå eitt til to husvære. Planteikning av 21.12.2005 med innteikna leilighet er lagt til grunn for behandlinga. Omsøkte tiltak er søknadspliktig arbeid etter plbl § 20-1. Bruksareal (BRA) for det areal som omfattast av søknaden er på om lag 75 m².

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det ikkje utarbeidd reguleringsplan. For område er det kommuneplan sin arealdel frå 2015 som ligg til grunn. Reguleringsformål for området er "bustad". Omsøkte tiltak vil ikkje ha påverknad på eigedomen si utnyttingsgrad.

Byggetomta/Avkøyrsløse:

Tiltaket vil ikkje føre til endringar av dei offentlege tilknytingane, verken for vass- eller spillvassleidningen. Tiltaket vil heller ikkje føre til endringar i avkøyrsløse til offentleg veg. Det er plass på eigedomen til biloppstillingsplass for den nye bueninga.

Ansvar og kontroll:

Mottatt søknadar om ansvarsrett frå Fokus Bygg as (brannkonsept) og Stian Hestad (resterande arbeid) blir godkjent.

Ansvarlege føretak må påsjå at teknisk føreskrift sine krav til lys, lyd og brannskilje er ivaretatt.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga har elles ingen merknad til at den omsøkte oppdelinga blir gjennomført som omsøkt.

MERKNADER

- *Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande regler.*
- *Tiltaket eller del av det må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest er gitt, jf plbl § 21-10.*
- *Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn løyvet legg til grunn. Dersom ein ønskjer å endre tiltaket i forhold til denne godkjenninga, må det søkast særskilt om endring av løyvet. Endringa må vere godkjent før den blir gjennomført.*
- *Det må førast nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot regel gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova.*

Leon Aurdal
Rådmann

Terje Havnegjerde
Driftseiningssleiar

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Terje Havnegjerde
Arkivsaksnr.: 18/850 - 2

Arkiv: GBNR - 63/45

Gnr 63 bnr 45 - Artikon AS - Søknad om seksjonering av to 2-mannsbustadar

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		115/18

Vedtak:

Søknad om seksjonering av bustadeigedom gnr 63 bnr 45 i Sula kommune blir godkjent slik avgrensinga av dei 4 brukseiningane viser på innsendte teikningar og kart mrk «Sula Kommune-PBO eininga vedlegg 1-15»; datert 17.07.2018.

Søknaden:

Viser til søknad datert 07.06.2018, journalført 12.06.2018.

Kva slags tiltak/bygg: Seksjonering av 2 stk vert.delte tomannsbustadar
Gnr/Bnr: 63/45
Adresse: Kristiangarden 1AB/3AB
Søker: Signatur Eiendomsmegling as

Saka gjeld seksjonering av ein bustadeigedom, gbnr 63/45 i Kristiangarden, Sunde. Eigedomen består av to vertikaldelte tomannsbustadar, og den blir søkt oppdelt i fire eigarseksjonar.

Heimelshaver til gnr 63 bnr 45 er Gudmund og Reidun Solevågseide.

Etter seksjoneringslova sin § 8:

«Både bestående og planlagte bygninger kan seksjoneres når det foreligger rammetillatelse etter plan- og bygningsloven».

Omsøkte bustader er ikkje bygd. Men rammeløyvet vart gitt i P-sak 059/18 den 15.05.18; og igangsettingsløyvet vart gitt i DP-sak 085/18 den 19.06.18.

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd «reguleringsplan for Sunde-Leirvåg». I reguleringsplan er området avsett til «bustadformål».

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si vurdering:

Det blir søkt om seksjonering av eigedom gnr 63 bnr 45. På eigedomen er det godkjent oppført to tomannsbustadar – med integrert garasje for alle bueiningane. Tomannsbustadane er planlagt oppført i tre etasjer; der u.etg består av garasje, bod og inngangsparti. Kvar seksjon har eigen inngangdirekte frå fellesareal, og kvar hovuddel inneheld kjøkken, bad og wc, der bad/wc er i eigne rom.

Alt uteareal på eigedomen er fellesareal.

Det ligg føre sameigevedtekter; og styret skal etter § 6 i sameigevedtektene bestå av 4 medlemmar – eit medlem frå kvar seksjon.

Saka er gjennomgått og inndelinga og avgrensinga av dei foreslåtte seksjonane er i samsvar med krava i «Lov om eierseksjoner».

Søknaden om oppdeling av eigedomen gnr 63 bnr 45 i Kristiangarden 1 AB/3 AB på Sunde, i fire bustadseksjonar blir godkjent som omsøkt.

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Stian Vamråk
Arkivsaksnr.: 18/818 - 2

Arkiv: GBNR - 63/208

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 63 bnr 208 - Sunde Vest - Mørenett - Nettstasjon

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		114/18

Kva slags tiltak/bygg: Nettstasjon

Gnr/Bnr: 63/208

Byggestad: Sundsmyra v/sundsmyra panorama

Tiltakshavar: Mørenett AS

Ansvarleg søker: Mørenett AS

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-4 blir det gitt løyve til igangsetting av omsøkte tiltak på eigedom gnr 63 bnr 208 ved Sundsmyrvegen, Eidsnes. Jf plbl § 20-4 og SAK kap 3 om tiltak som tiltakshavar sjølv kan stå føre.

Før arbeidet tek til må kvittering for betalt behandlingsgebyr ligge føre.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 05.06.18, journalført dato 06.06.2018.

Søknaden gjelder oppføring av ny nettstasjon til strømforsyning av området ved sundsmyra panorama.

Omsøkte tiltak har eit bebygd areal på 15 m², og eit bruksareal på 15 m².

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd reguleringsplan for slettereit gnr 53 bnr 11 på Sunde i Sula kommune.

Reguleringsformål for området er boligbebyggelse.

Byggetomta/Avkøyrsløse:

Eigedomen er tilknytt offentlig veg- og leidningsnett.

Omsøkte tiltak skal ikkje tilknyttast offentlege leidningsnett og det fører heller ikkje til endringar av avkøyrsløshøva til eigedomen.

Plassering i høgde og plan:

Plassering i høgde og plan er gitt ved eksisterande bygg/terreng.

Ansvar og kontroll:

Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-4 og SAK kap. 3. Dvs. eit søknadspliktig tiltak som ikkje er ansvarsbelagt der tiltakshavar sjølv kan stå føre arbeidet.

Vi føreset at tiltakshavar engasjerer kvalifiserte føretak på ev deler av tiltaket der han sjølv ikkje har nødvendig kompetanse. Kravet er at alle deler av tiltaket skal utførast i samsvar med gjeldande regelverk.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga har elles ingen merknader til at tiltaket kan oppførast som omsøkt.

MERKNADER

- *Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande reglar.*
- *Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet stoppar opp i lengre tid enn 2 år. Jf. plbl § 21-9, 1. ledd.*
- *Tiltaket eller del av det må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt. Jf. plbl § 21-10.*
- *Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn løyvet legg til grunn. Dersom ein ønskjer å endre tiltaket i forhold til denne godkjenninga, må det søkast særskilt om endring av løyvet. Endringa må vere godkjent før den blir gjennomført.*
- *Tiltakshavar har sjølv ansvaret for å føre nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot reglar gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova.*
- *Når tiltaket er ferdig skal tiltakshavar sende inn erklæring om ferdigstilling som stadfestar at tiltaket er utført i samsvar med godkjenninga. Jf. § 21-10.*
- *Ev skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen både av opprinneleg og ny tiltakshavar. Jf. plbl § 23-2.*

Sula kommune
Postboks 280

6039 LANGEVÅG

Vår ref.:
2018014951

Saksbeh.:
7358

Ark.:

Dykkar ref.:

Dato:
17.07.2018

TILBAKEMELDING/ERKLÆRING OM FERDIGSTILLING

Kva slags tiltak: /GAB-BYGNINGSTYPAR

Gnr/Bnr: /

Byggestad:

Tiltakshavar:

- 0 Tiltaket blir meldt ferdig utført, og er oppført i samsvar med løyve gitt i
- 0 Tiltaket er ferdig utført i samsvar med endringar som vist i vedlagt vedlegg

Dato

Underskrift

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Terje Havnegjerde
Arkivsaksnr.: 18/997 - 4

Arkiv: GBNR - 61/210

Gnr 61 bnr 210 - Byggelaget AS - Søknad om seksjonering av bustadeigedom

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		124/18

Vedtak:

Søknad om seksjonering av eigedom gnr 61 bnr 210 i Sula kommune blir godkjent slik avgrensinga av dei 4 brukseiningane viser på innsendte teikningar og kart, merka Sula kommune PBO eininga, datert 30.07.2018.

Før seksjoneringssaka blir sendt Statens Kartverk, skal faktura for seksjonerings- og tinglysningsgebyr vere betalt.

Vedlegg:

Tittel	Dok.ID
Gnr 61 bnr210 - Byggelaget as - Godkjente seksjoneringstegninger	357907

Saksopplysningar

Viser til søknad av 12.07.18, journalført 16.07.18.

Søknaden gjeld seksjonering av ein bustadeigedom - gbnr 61/210 - beståande av 2 stk vertikaldelte tomannsbustadar. Eigedommen blir søkt oppdelt i 4 bustadseksjonar der kvar seksjon har garasje og eksklusivt uteareal. Heimehaver til gnr 61 bnr 210 er pr dd Byggelaget as.

Igangsettingsløyve til bygningane er gitt i DP-sak 024/18 den 27.02.18. Bustadane er ikkje ferdig bygd, men etter § 8 i «Lov om eierseksjoner», kan seksjonering gjennomførast når det ligg føre eit rammeløyve etter plbl for bygget.

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd «Reguleringsplan for Rv1/Rv61 Sjukeneset-Bjørkavåg-Solevåg». Reguleringsformål for området er «bustad».

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Det blir søkt om seksjonering av eigedom gnr 61 bnr 210. På eigedommen er det gitt løyve til oppføring av totalt 4 bueiningar. Bustadane er i to etasjar; er vertikaldelte; og pr definisjon «tomannsbustadar». Kvar seksjon har hovuddelar plassert i to

etasjar der etasjane er bunde saman med internttrapp. Hovuddelane inneheld bad/wc, soverom og stue/kjøkken.

Aller seksjonane har tilleggsdel som gjeld bygning (kvar sin garasje). Seksjonane har også tilleggsdel som gjeld grunn. Alle seksjonane har tilkomst direkte frå eige grunn via fellesareal.

Det ligg føre sameigevedtekter; og styret skal etter § 3 i sameigevedtektene bestå av 4 medlemmar – eit medlem frå kvar av dei 4 seksjonane.

Ved oppretting av eigarseksjonar med eksklusivt uteareal skal det i visse høve haldast oppmålingsforretning over utearealet (gebyrleggast etter pkt 3.1.2 i gebyrregulativet til Sula kommune). Dersom forholda ligg til rette (m.a. at det ligg føre målsatt situasjonskart og stikningsdata av dei forskjellige bygningane); kan arbeidet gjennomførast som ei kontorforretning der arbeidet blir fakturert etter medgått tid.

Saka er gjennomgått og inndelinga og avgrensinga av dei foreslåtte seksjonane er i samsvar med krava i «Lov om eierseksjoner». Søknaden om oppdeling av eigedom gnr 61 bnr 210 i Krikane 11A/B og 13A/B, i totalt 4 bustadseksjonar blir godkjent som omsøkt.

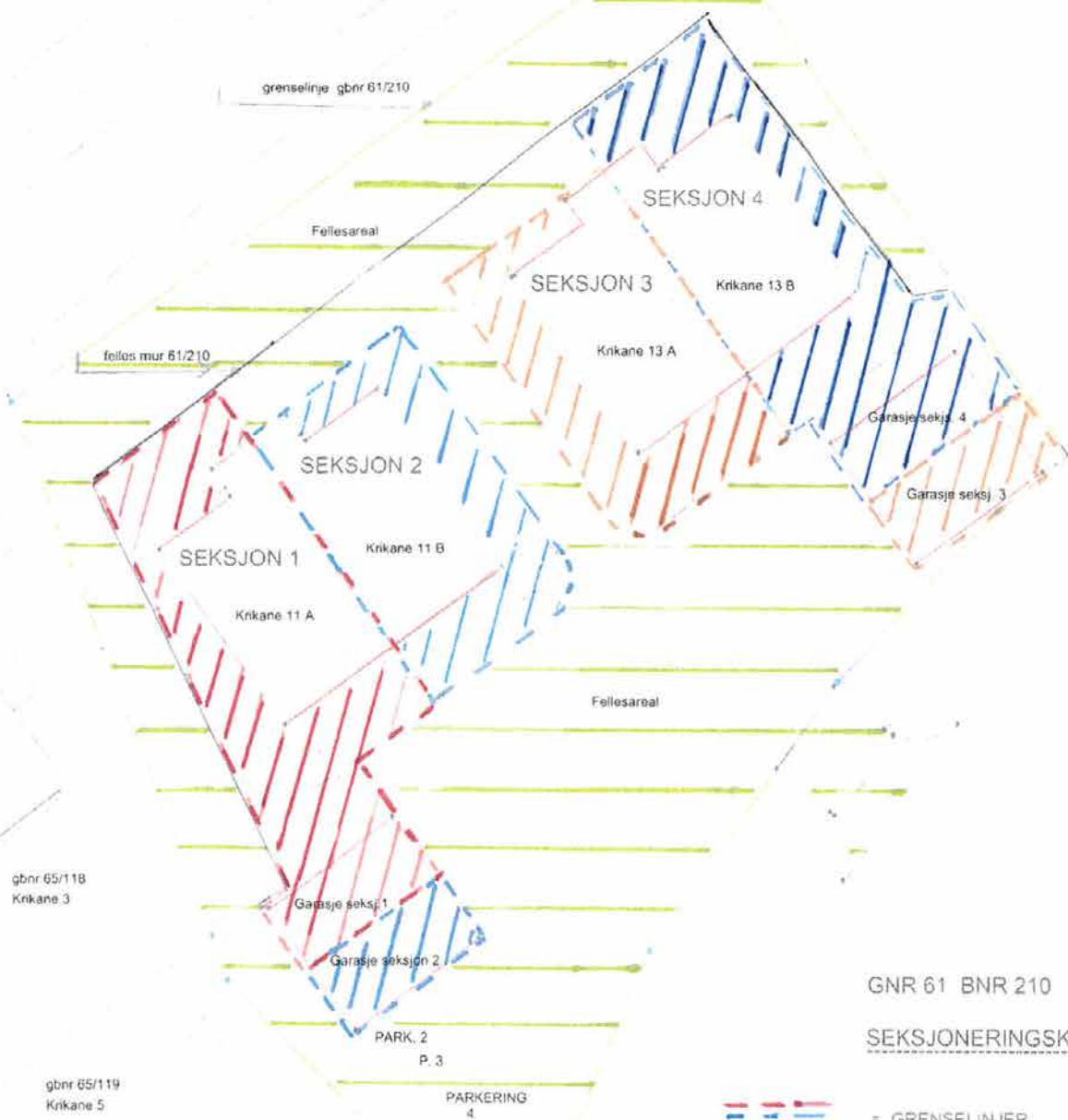
Leon Aurdal
Rådmann

Terje Havnegjerde
Driftseiningssleiar

VEDLEGG 1



gbnr 61/157
Soravågseidet 36



GNR 61 BNR 210

SEKSJONERINGSKART



= GRENSELINJER

12.07.2018



K. An.



Godekjent
SULA KOMMUNE
PBO EINGA 30.07.18 th

VEDLEGG 3

12.07.2018

SEKSJON 3 OG 4



BYGGELAGET AS

Festlekk 9168 Vangsgard
5023 ÅLESUND
TEL: 92 95 95 24 FAX: 75 15 37 64

BOLIGER

gnr/bnr 61/210

SEKSJONERING

**PLAN 1 OG 2
BYGG A**



Godkjent
SULA KOMMUNE
PBO EINGA 30.07.18th

VEDLEGG 4
12.07.2018
SEKSJON 1 OG 2

BYGGELAGET AS

Åsveien 9/10B, Porsmoen
4025 ALSTAD
Tlf: 92 00 02 24 Fax: 92 15 34 31

BOKKLE

gjnr/bnr 617/210

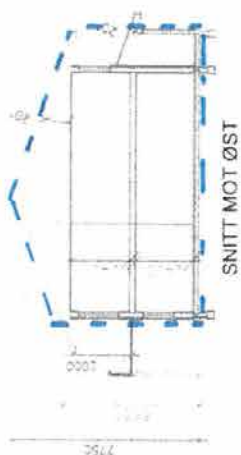
SEKSJONERING

LITRE GODEKJENT
FASADE OG SNITT

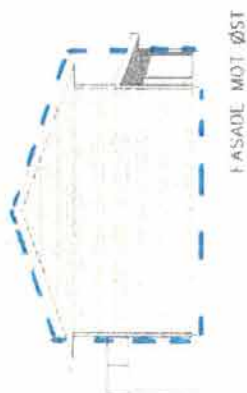
seksjon 1



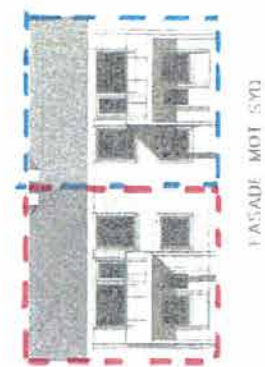
seksjon 2



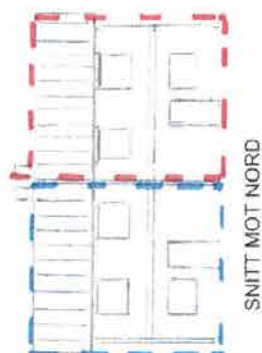
seksjon 2



seksjon 2



seksjon 1



Godekjent
SULA KOMMUNE
PBO EINGA 30.07.18 km

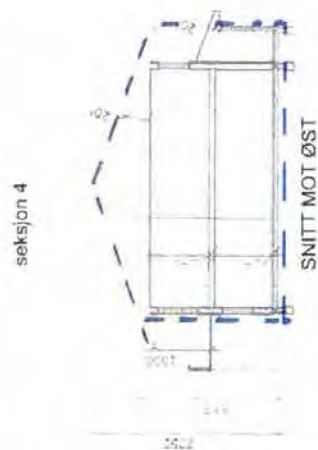
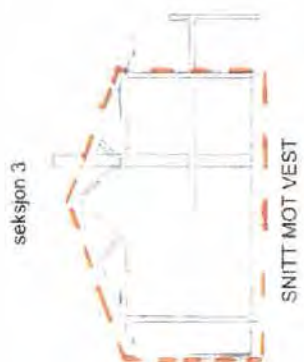
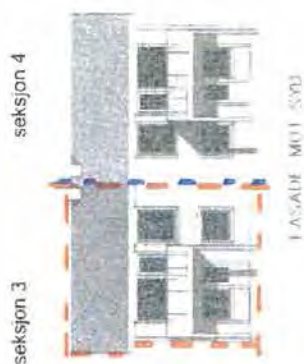
VEDLEGG 5
12.07.2018
SEKSJON 3 og 4

BYGGELAGET AS
Kontor: 9166 Veggstien
5023 ÅRE MIDT
Tlf: 91 88 24 100 / 91 88 24 101

TEKNIK
01/01/2018

SEKSJONERING

AVSLUTNING



GODKJENT
SULA KOMMUNE
PBO EINGA 30.07.18 tk

VEDLEGG 6
GARASJE
SEKSJON 1 OG 2
12.07.2018

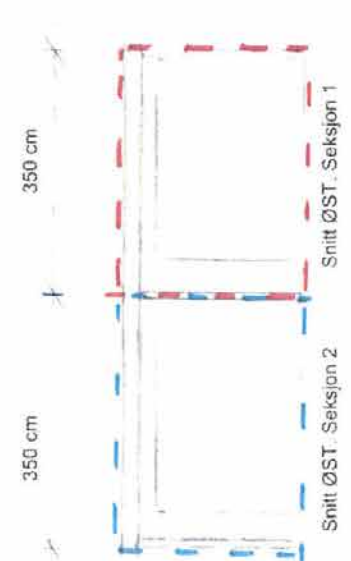
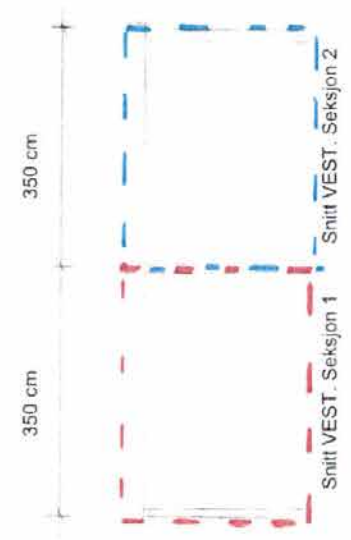
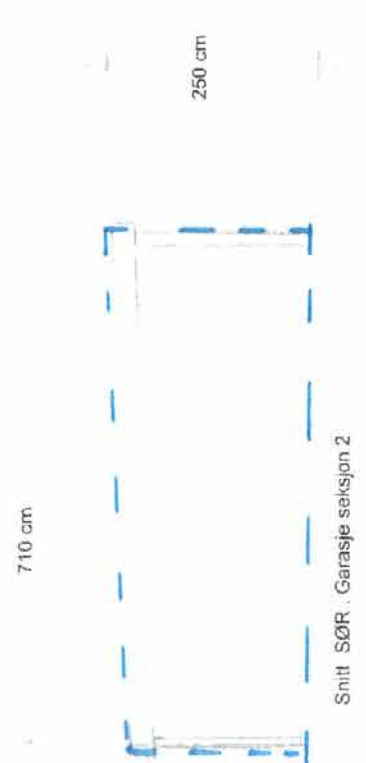
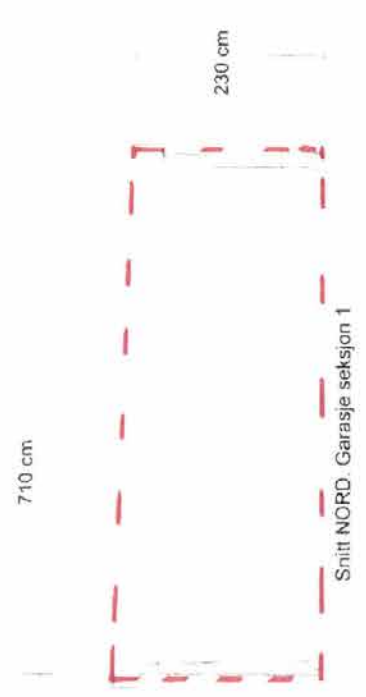
BLOKKE
HALL
HALL

BYGGELAGET AS
Postboks 9188 Vægersund
4023 ÅLESUND
TELEFON 60 40 28 FAX 78 15 17 84

BOLIGER
gnifbnr 61/240

SEKSJONERING

FASADER OG SNITT
EPLAN 51E



600kjen7
SULA KOMMUNE
PBO EININGA 30.07.18 H4

VEDLEGG 7
GARASJE
SEKSJON 3 OG 4
12.07.2018

Blue print

BYGGELAGET AS

Postboks 9165, Veggstrand
0273 ALESTRAND
Tlf. 92 62 40 24 FAX 70 13 21 64

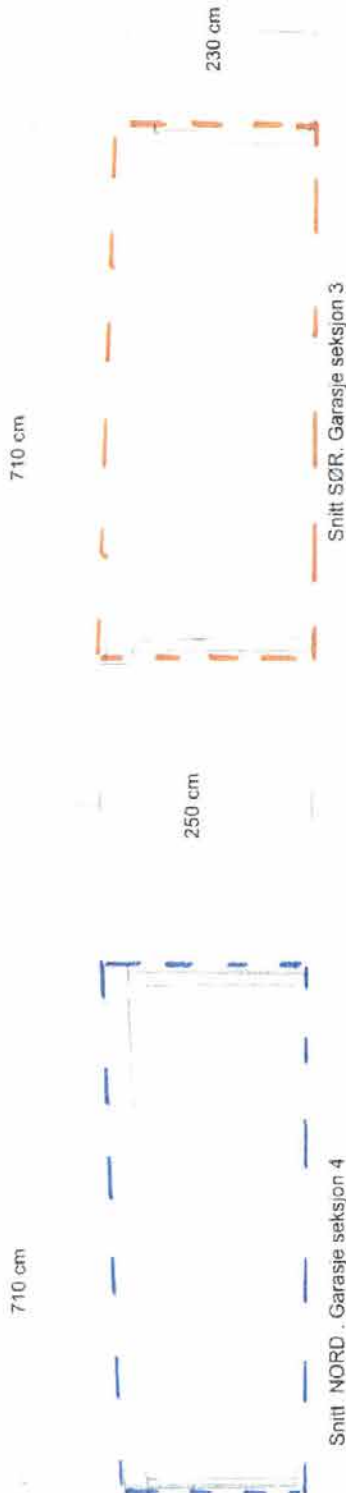
BOLIGER

gnr/bnr. 61/210

SEKSJONERING

FASADER OG SNITT

3.7.18 SJE



SULA KOMMUNE
PBO Eininga

Google
30.07.18

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Terje Havnegjerde
Arkivsaksnr.: 17/1331 - 21

Arkiv: GBNR - 61/142

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 61 bnr 142 - Tømmerdal Consult AS - Søknad om montering av skilt

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		095/18

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova blir det gitt løyve til oppsetting av omsøkte skilt på eigedom gnr 61 bnr 142 i Sjuknesstranda, Eidsnes. Dette etter eitt-trinns søknadsbehandling (plbl §§ 20-1 og 21-4).

Før arbeidet tek til ligge føre kvittering for betalt behandlingsgebyr. Jf plbl § 33-1.

Søknaden:

Viser til søknad av 08.06.18, journalført same dag. Søknaden gjelder oppsetting av fasadeskilt på eksisterande lagerbygg for BAMA as i Sjuknesstranda 100. Viser til søknaden og teikningar datert 30.04.2018 for detaljer på plassering og storleik. Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-1, bokstav i).

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd «Reguleringsplan for gnr 61 bnr 142». Reguleringsformål for området er «Industri».

Estetiske krav:

Omsøkte tiltak oppfyller krav i plbl § 29-1 til dei bygde omgivelsane. Tiltaket oppfyller også plbl § 29-2 sine krav når det gjeld estetisk utforming både til seg sjølv og til dets funksjon.

Forhold til nabo:

Kommunen fritenk krav om nabovarsling for omsøkte tiltak då ingen naboar blir vesentleg berørt. Jf. plbl. § 21-3, andre ledd.

Uttale frå anna myndigheit:

Søknaden er lagt fram for Statens Vegvesen som i svarbrev av har gitt si uttale.

SVV har ingen merknader til tiltaket, og skriv m.a. at «*profileringen er å anse dom egenreklame da den skal monteres på bygget der virksomheten drives*». Etter veglova sin §33 godkjenner SVV profileringen.

Ansvarsforhold:

Ansvarsforhold ihht skiltmonteringa blir ei vidareføring av ansvarsforholdet i underliggende byggesak (bygging av lagerhall).

I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1 og 23-1 har følgjande føretak erklært ansvar for skiltmonteringa:

SØK:	Tømmerdal Consult as	
PRO:	Tømmerdal Consult AS	Heile tiltaket
UTF:	K.Nordang as	Heile tiltaket

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga har elles ingen andre merknader til at skiltet blir montert som omsøkt.

Løyvet er gitt etter plan- og bygningslova med dets underliggende regelverk. Det er ikkje tatt stilling til ev privatrettslige forhold etter anna regelverk, jf. plbl § 21-6.

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Åge Risjord
Arkivsaksnr.: 18/827 - 3

Arkiv: GBNR - 60/55

RAMMELØYVE

Gnr 60 bnr 55 - Veibust AS - Søknad om rammetillatelse - Lagerbygg nr 2

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		094/18

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova blir det gitt rammeløyve til oppføring av omsøkte tiltak på eigedom gnr 60 bnr 55 på Sjukenesstranda, Eidsnes. Dette etter trinnvis søknadsbehandling (plbl §§ 20-1 og 21-4), og på dei vilkår som er nemnt nedanfor.

- Rekkefølgekrava i den gjeldande reguleringsplanen skal følgast.
 - o *Kombinert formål F/K/I - Det kan ikkje etablerast forretningsvirksomheit i dette området før eit nytt vegkryss med E39 er utbygd.*
 - o *Vegetasjonsskjerm - Det skal tilretteleggast for ei grøn buffersone mellom industriområda og etablert bustadområde øst for planområdet, før det kan gis bruksløyve.*
 - o *Forurensing i sjø - I kvar ny byggesak som berøre sjøbotnen innanfor planområdet, skal det innhentast løyve fra Fylkesmannen etter forurensningslova før igangsetting.*
- Forstøtningsmurar med høgd over 0,5 meter skal sikrast.

Tiltaket kan ikkje settast i gang før igangsettingsløyve er gitt, og igangsettingsløyve blir ikkje gitt før fullstendig søknad etter kap 21 er innsendt og oppdatert gjennomføringsplan samt nødvendige erklæringar om ansvarsrett frå kvalifiserte føretak er sendt byggesaksavdelinga.

Dersom bygget inneheld arbeidsplasser skal det ligge føre uttale frå Arbeidstilsynet. Dette før igangsettingsløyve blir gitt. Jf SAK kap 5 og plbl § 21-5.

Før arbeidet tek til må tilknytingsavgift og saksbehandlingsgebyr vere betalt. Jf plbl § 33-1. Faktura for dette vil bli ettersendt.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 11.05.2018, journalført 11.05.2018.

Kva slags tiltak: Lagerbygg
Gnr/Bnr: 60/55
Byggestad: Sjukenesstranda, 6037 Eidsnes
Tiltakshavar: Veibust AS
Ansvarleg søker: Harald Hjelle Arkitekter AS

Omsøkte tiltak har eit bebygd areal (BYA) på 806 m², og eit bruksareal (BRA) på 760 m². Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-1.

Gjeldande plangrunnlag/planmessige forhold:

For området er det utarbeidd «Detaljplan for Vegsund Slip» Tomta er frådelt i samsvar med plan. Reguleringsformål for området er «Forretning/kontor/industri», med krav om ei maks utnytting av eiegenomen på 80 % BYA. Planen set restriksjonar for etablering av forretningsvirksomheit før ei utbetring av vegkrysset til E-39 er utført. PBO-avdelinga vurderar at omsøkte tiltak som kaldt lager ikkje blir omfatta av dette rekkefølgekravet. Tiltaket vil føre til ei utnytting på 32 % BYA.

Byggetomt:

Bygget vil ligge nær to eksisterande bustader mot nord i regulert «industriområde 4». Det er gjort krav om ekspropiering i eige sak for denne eiegenomen.

Maksimal tillatt gesimshøgdi i planen er 14 meter, og det omsøkte bygget vil ha ei høgdi på 8 meter. Det tenkast oppført ein natursteinsmur i øvre og nedre del av skråning på nordsida av bygget som forstøtning av terreng. Vi minner om at mur med høgdi over 0,5 meter skal sikrast med rekkverk.

Tomta har avkøyrslø frå offentleg veg «Sjukenesvegen» via regulert stikkveg over industriområde i vest. Løyve til avkøyrslø skal vere sikra ved nødvendig erklæringer. Avkøyrslø skal vere opparbeidd i samsvar med retningslinjene til kommunalteknisk avdeling.

Offentleg vass- og spillvassleidning i området kan tilknyast. Legging/vedlikehald av leidning over andre sine eiegenomar skal vere sikra ved nødvendig erklæring.

Eksakt tilkoplingspunkt til kommunalt leidningsnett skal avklarast med Sula kommune si kommunaltekniske avdeling før fysisk tilkopling blir gjort. Ansvarleg foretak er ansvarleg for og har undersøkelsesplikt når det gjeld plassering av bygningstiltak nær eksisterande VA-leidningar.

Ved kommunaltekniske spørsmål, ta kontakt med PBD-avdelinga i Sula kommune.

Ansvarleg rørleggarfirma skal sende inn «Søknad om sanitærabonnement» inkl kart over leidningsnett fram til kommunalt tilkoplingspunkt før bruksløyve for bustaden blir gitt.

Estetiske krav:

Plan- og bygningslova §§ 29-1 og -2 sett krav til at tiltaket blir prosjektert og utført slik at det får ein god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og at det etter kommunen sitt skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både til seg sjølv og i forhold til plassering og omgivelser.

Bestemmelsen har som siktemål å ta vare på god byggeskikk, men at den ikkje skal vere til hinder for kreativ tenking når det gjeld konstruksjon, materialbruk eller andre arkitektoniske uttrykk.

Lagerbygget har ein tradisjonell utforming for føremål og kringliggande bygg.

Etter kommunen sitt skjønn oppfyller omsøkte bustad krav i plbl § 29-1 til dei bygde omgivnadane, samt plbl § 29-2 sitt krav når det gjeld estetisk utforming både til seg sjølv og til byggets funksjon.

Plassering i høgde og plan:

Bygget er tenkt plassert 5,3 meter frå tomtegrense i nord og 6,5 m i øst.

Jf. rekkefølgekrav i reguleringsplanen skal det tilretteleggast for ei grøn buffersone mellom industriområdene og etablert bustadområde øst for planområdet, før det kan gis bruksløyve.

Høgdeplasseringa, definert som høgde på ferdig gulv i 1. etasje fastsettast til cote + 14,8. Ansvarleg prosjekterande må sjekke at krav som blir stilt til stigningsforhold til avkøyrsløp, og fall til spillvassleidning kan oppfyllest.

Oppmålingsdata:

Før bruksløyve for tiltaket blir gitt, skal endelig innmålingsdata for plassering av tiltaket i plan og høgde vere innsendt oppmålingsavdelinga.

Ansvarsforhold:

Føretak som ønskjer ansvarsrett i byggesaker skal erklære ansvar i staden for å søke om ansvarsrett. Erklæringen skal seinast **før** føretaket skal starte på sin del av arbeidet men fortrinnsvis saman med "søknad om tiltak". Erklæringa skal sendast inn via ansvarleg søkjar saman med ein oppdatert gjennomføringsplan.

Kommunen si oppgåve er å passe på at innsendte erklæringar er i samsvar med gjennomføringsplanen.

I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1 og 23-1 har følgjande føretak erklært ansvar:

Ansvar	Tkl	Navn	Beskrivelse
SOK		Harald Hjellevik Arkitekter	Ansvarlig søker
PRO		Harald Hjellevik Arkitekter	Arkitektur

Nabovarsel:

Tiltaket er nabovarsla, og ansvarlig søkjar opplysar at det ikkje er kome inn merknadar frå naboar innan lovpålagt klagefrist.

Uttale frå andre:

Dersom bygget inneheld arbeidsplasser skal det ligge føre uttale frå Arbeidstilsynet. Dette før igangsettingsløyve blir gitt. Jf SAK kap 5 og plbl § 21-5.

Samla vurdering:

Det omsøkte tiltaket samsvarer med reguleringsplanen sine føresetnader og er greitt tilpassa naturgitte og bygde omgjevnader. Ut frå tekeningane er kontorarbeidsplassane orientert mot nord, bort frå vegen. Vi minner om at dersom bygget skal innehalde arbeidsplasser som kan vere eigna for orienterings- og rørslehemma skal tilkomst og innvendig kommunikasjon tilfredstille krava i TEK §§ 10-21 og 10-31. Rammeløyve til omsøkte tiltak blir gitt.

Vedtak om rammeløyve gjeld i 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet vekk, dersom det ikkje er søkt fornya innan 3-årsfristen er gått ut. Jf plbl § 21-9.

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Terje Havnegjerde
Arkivsaksnr.: 18/1033 - 2

Arkiv:

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 57 bnr 28 - Bjørn Inge Furuli - Søknad om oppføring av tilbygg/terasse

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		123/18

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova blir det gitt løyve til oppføring av omsøkte tilbygg/terasse på eigedom gnr 57 bnr 28 i Kvasnesvegen 178. Dette etter eitt-trinns søknadsbehandling (plbl §§ 20-1 og 21-4), og på dei vilkår som er nemnt nedanfor.

Plassering nær nabogrense blir godkjent med heimel i plbl § 29-4 bokstav a). Brannsikringstiltak i samsvar med gjeldande byggteknisk forskrift skal utførast på omsøkte tiltak.

Før arbeidet tek til ligge føre kvittering for betalt behandlingsgebyr. Jf plbl § 33-1

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 19.07.2018, journalført 26.07.18.

Søknaden gjeld oppføring av ei utestue og ei terrasse. Delar av terrassa har underliggande bod.

Omsøkte tiltak har eit bebygd areal på totalt 59 m², og eit bruksareal på 22 m².

Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-1.

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det ikkje utarbeidd reguleringsplan. For området er det kommuneplan som gjeld. Området er avsett til «bustadformål».

Merknad/kommentarar frå nabo:

Nabo har gitt sitt samtykke til tiltaket.

Estetiske krav:

Omsøkte tiltak tilfredsstiller kravet i plbl §§ 29-1 og 29-2 om utforming og visuelle kvaliteter både i seg sjølv, til sin funksjon og til naturlege og bygde omgivnader.

Plassering i høgd og plan:

Plassering i høgd er gitt ved eksisterande bygg/terreng. Når det gjeld plassering av plan blir ei plassering 2.2 m frå nabogrense godkjent. Dette med heimel i plbl § 29-4 bokstav a). Brannsikringstiltak skal utførast på omsøkte tiltak.

Ansvar og kontroll:

I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1 og 23-1 samt gjennomføringsplan av 19.07.18, har følgjande føretak erklært ansvar:

SØK:	Bjørn Inge Furuli	
PRO/UTF	Bjørn inge Furuli	Alt arbeid eks brannsikring
PRO/UTF:	Byggmester Frode E Sunde as	Brannsikringsarbeid
Føretaka blir godkjent.		

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga har elles ingen andre merknader til at tiltaket blir oppført som omsøkt.

Løyvet er gitt etter plan- og bygningslova med dets underliggende regelverk. Det er ikkje tatt stilling til ev privatrettslige forhold etter anna regelverk, jf. plbl § 21-6.

MERKNADER

- *Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande regler.*
- *Det skal meldast frå til byggesaksavdelinga når tiltaket er ferdig. Då skal ansvarleg søkar sende inn sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling som viser at tiltaket er utført i samsvar med godkjenninga. Jf §§ 21-10 og 24-1.*
- *Tiltaket eller del av det må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt. Jf. plbl § 21-10.*

Sula kommune
Postboks 280

6039 LANGEVÅG

Vår ref.:
2018015394

Saksbeh.:
572

Ark.:

Dykkar ref.:

Dato:
26.07.2018

TILBAKEMELDING/ERKLÆRING OM FERDIGSTILLING

Kva slags tiltak: /GAB-BYGNINGSTYPAR

Gnr/Bnr: /

Byggestad:

Tiltakshavar:

- 0 Tiltaket blir meldt ferdig utført, og er oppført i samsvar med løyve gitt i
- 0 Tiltaket er ferdig utført i samsvar med endringar som vist i vedlagt vedlegg

Dato

Underskrift

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Terje Havnegjerde
Arkivsaksnr.: 18/912 - 2

Arkiv: GBNR - 113/8

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 113 bnr 8 - Jan Arne Sletta - Søknad om løyve til tiltak, einebustad

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		110/18

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova blir det gitt løyve til igangsetting av omsøkte tiltak på eigedom gnr 112 bnr 8 i Sandvikvegen 53, Langevåg. Dette etter eitt-trinns søknadsbehandling (plbl §§ 20-1 og 21-4), og på dei vilkår som er nemnt nedanfor.

Gjeldande kommuneplan viser at den omsøkte eigedomen ligg i eit område som på grunn av terrenget sin hellingsvinkel kan vere utsett for rasfare. Det skal ligge føre ei vurdering av rasfaren, og erklæring om ansvar for prosjektering innafor fagområdet «geoteknikk» skal ligge føre før arbeidet tek til.

Løyve til bruk av privat veg skal vere sikra ved nødvendig erklæring. Kopi av erklæring skal oversendast kommunen før arbeidet på eigedomen tek til. Erklæringa skal tinglysast.

Ansvarleg foretak er ansvarleg for at omsøkte bygg er plassert i forskriftsmessig avstand frå eksisterande VA-leidningar. Avstanden skal avklarast med kommunalteknisk avdeling før arbeidet tek til.

Ansvarlege foretak i samsvar med gjennomføringsplan av 23.06.2018 blir godkjent. Andre føretak som ønskjer ansvarsrett i byggesaka skal erklære ansvar før føretaket skal starte på sin del av arbeidet. Erklæringa skal sendast inn via ansvarleg SØKER saman med ein oppdatert gjennomføringsplan.

Før bruksløyve/ferdigattest blir gitt skal «søknad om sanitærabonnement» vere godkjent av kommunalteknisk avdeling; endeleg innmålingsdata for plassering av bygningstiltaket skal vere oversendt oppmålingsavdelinga; og alle gebyr tilknytta byggesøknaden skal vere betalt.

Før arbeidet tek til ligge føre kvittering for betalt tilknytingsavgift og behandlingsgebyr. Jf plbl § 33-1.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 23.06.2018, journalført 25.06.2018.

Søknaden gjeld oppføring av ein einebustad med integrert etasje. Bustaden er i 1 etasje. Omsøkte tiltak er oppgitt med eit bebygd areal på 311 m², og eit bruksareal på 229 m².

Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-1.

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd «Reguleringsplan for Sandvika – gnr 113 bnr 2 m fl». Tomta er frådelt i samsvar med plan.

Reguleringsformål for området er «bustad», med krav om ei maks utnytting av eigedomen på 25 % BYA. Omsøkte tiltak fører til ei utnytting på 19.6 % BYA.

Byggetomta/Avkøyrsløysle:

Offentleg vass- og spillvassleidning ligg inne på eigedomen og kan tilknyttast.

Plassering av bygg i forhold til VA-leidningane skal avklarast med kommunalteknisk avdeling før arbeidet tek til. Eksakt tilkoplingspunkt til kommunalt leidningsnett skal avklarast med Sula kommune si kommunaltekniske avdeling før fysisk tilkopling blir gjort.

Ansvarleg rørleggarfirma skal sende inn «Søknad om sanitærabonnement» inkl kart over leidningsnett fram til kommunalt tilkoplingspunkt. Dette skal vere gjort før bruksløyve for bustaden blir gitt.

Tomta har avkøyrsløysle frå offentlig veg «Sandvikvegen» via privat stikkveg. Løyve til bruk av privat veg skal vere sikra ved nødvendig erklæring. Kopi av erklæring skal oversendast kommunen før arbeidet tek til. Erklæringa skal tinglysast.

Avkøyrsløysle skal vere opparbeidd i samsvar med retningslinjene til kommunalteknisk avdeling før bruksløyve blir gitt. Brukar av avkøyrsløysle er pliktig til å vedlikehalde avkøyrsløyslen, slik at krav til fri sikt blir oppretthaldt. Jf veglov § 43.

Det må ikkje ledast overflatevatn ut på offentlig veg.

Ved opparbeiding av avkøyrsløysle over grøft, må søkar sikre drenering ved å legge rør i grøfta, eller anna som sikrar gjennomstrømming av vatn.

Estetiske krav:

Omsøkte bustad oppfyller krav i plbl § 29-1 til dei bygde omgivnadane. Tiltaket oppfyller også plbl § 29-2 sine krav når det gjeld estetisk utforming både til seg sjølv og til byggets funksjon.

Plassering i høgde og plan:

Høgdeplasseringa definert som høgde på ferdig gulv i h.etg. Denne fastsettast til cote + 31,12. Ansvarleg prosjekterande må sjekke at krav som blir stilt til stigningsforholdet til avkøyrsløysle, samt fall til avløpsledning kan oppfyllest.

Oppmålingsdata:

Før bruksløyve/ferdigattest for tiltaket blir gitt, skal endeleg innmålingsdata for

plassering av tiltaket i plan og høgd vere innsendt byggesak-/oppmålingsavdelinga.

Ansvarsforhold:

Føretak som ønskjer ansvarsrett i byggesaker skal erklære ansvar **før** føretaket skal starte på sin del av arbeidet. Erklæringa skal sendast inn via ansvarleg SØKER saman med ein oppdatert gjennomføringsplan.

Kommunen si oppgåve er å passe på at innsendte erklæringar er i samsvar med gjennomføringsplanen.

Ansvarleg søker si oppgåve er å passe på at heile tiltaket er dekt med ansvar.

I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1 og 23-1 – og i medhald av gjennomføringsplan datert 23.06.18 - har følgjande føretak erklært ansvar:

SØK:	Sletta Byggelag as	
PRO:	Sletta Byggelag as	Tømrer/mur Tkl 1
PRO:	OK Entrerprenør as	Grunnarbeid Tkl 1
PRO:	Rør og Energiservice as	VVS-arbeid Tkl 1
UTF:	OK Entrerprenør as	Grunnarbeid Tkl 1
UTF:	Sletta Byggelag as	Tømrer/mur Tkl 1
UTF:	Rør og Energiservice as	VVS-arbeid Tkl 1
KONTROLL:	RoaldHus as	Lufttetthet/våtrom

Merknader og protester:

Det er ikkje kome/kome inn merknadar frå nokon av naboane.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga har elles ingen andre merknader til at tiltaket blir oppført som omsøkt.

Løyvet er gitt etter plan- og bygningslova med dets underliggende regelverk. Det er ikkje tatt stilling til ev privatrettslige forhold etter anna regelverk, jf. plbl § 21-6.

MERKNADER

- *Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande regler.*
- *Tiltaket eller del av det må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt. Jf. plbl § 21-10.*
- *Dersom ein ønskjer å endre tiltaket i forhold til denne godkjenninga, må det søkast særskilt om endring av løyvet. Endringa må vere godkjent før den blir gjennomført.*
- *Når tiltaket er ferdig skal ansvarleg søkar sende inn sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling som viser at tiltaket er utført i samsvar med godkjenninga. Jf §§ 21-10 og 24-1.*

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Stian Vamråk
Arkivsaksnr.: 18/767 - 2

Arkiv: GBNR - 113/23

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 113 bnr 23 - Giedrius Dusevicius - Svar på søknad om løyve til tiltak - Støttemur, drenering og veranda

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		108/18

Kva slags tiltak/bygg: Veranda og Støttemur/hagemur

Gnr/Bnr: 113/23

Byggestad: Sandvikvegen 63, Langevåg

Tiltakshavar: Giedrius Dusevicius

Ansvarleg søker: -----

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-4 blir det gitt løyve til igangsetting av omsøkte tiltak på eigedom gnr 113 bnr 23 i Sandvikvegen, Langevåg. Jf plbl § 20-4 og SAK kap 3 om tiltak som tiltakshavar sjølv kan stå føre.

Før arbeidet tek til må kvittering for betalt behandlingsgebyr ligge føre.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 28.09.2017, journalført 28.05.2018.

Søknad gjelder oppføring av hagemurer/støttemurer på eigedommen, og oppføring av veranda.

Omsøkte tiltak har eit bebygd areal på 93 m². Samla bebygd areal for bustad og veranda 193 m².

Gjeldande plangrunnlag:

For området er ikkje regulert, men er avsatt i kommuneplan til bustadformål.

Omsøkte tiltak fører til at eigedommen får ei utnyttingsgrad på 21 % BYA.

Byggetomta/Avkøyrslé:

Eigedomen er tilknytt offentleg veg- og leidningsnett.

Omsøkte tiltak skal ikkje tilknyttast offentlege leidningsnett og det fører heller ikkje til endringar av avkøyrslétilhøva til eigedomen.

Merknad/kommentarar frå nabo:

Det har ikkje kome inn merknader frå nokon av naboane.

Estetiske krav:

Omsøkte tiltak tilfredsstiller kravet i plbl §§ 29-1 og 29-2 om utforming og visuelle kvaliteter både i seg sjølv, til sin funksjon og til naturlege og bygde omgivnader.

Plassering i høgd og plan:

Plassering i høgd og plan er gitt ved eksisterande bygg/terreng.

Erklæring frå naboar for omsøkte plassering er vedlagt saken.

Ansvar og kontroll:

Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-4 og SAK kap. 3. Dvs. eit søknadspliktig tiltak som ikkje er ansvarsbelagt der tiltakshavar sjølv kan stå føre arbeidet.

Vi føreset at tiltakshavar engasjerer kvalifiserte føretak på ev deler av tiltaket der han sjølv ikkje har nødvendig kompetanse. Kravet er at alle deler av tiltaket skal utførast i samsvar med gjeldande regelverk.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga har elles ingen merknader til at tiltaket kan oppførast som omsøkt.

MERKNADER

- *Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande reglar.*
- *Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet stoppar opp i lengre tid enn 2 år. Jf. plbl § 21-9, 1. ledd.*
- *Tiltaket eller del av det må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt. Jf. plbl § 21-10.*
- *Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn løyvet legg til grunn. Dersom ein ønskjer å endre tiltaket i forhold til denne godkjenninga, må det søkast særskilt om endring av løyvet. Endringa må vere godkjent før den blir gjennomført.*
- *Tiltakshavar har sjølv ansvaret for å føre nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot reglar gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova.*
- *Når tiltaket er ferdig skal tiltakshavar sende inn erklæring om ferdigstilling som stadfestar at tiltaket er utført i samsvar med godkjenninga. Jf. § 21-10.*
- *Ev skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen både av opprinneleg og ny tiltakshavar. Jf. plbl § 23-2.*

Sula kommune
Postboks 280

6039 LANGEVÅG

Vår ref.:
2018014857

Saksbeh.:
7358

Ark.:

Dykkar ref.:

Dato:
16.07.2018

TILBAKEMELDING/ERKLÆRING OM FERDIGSTILLING

Kva slags tiltak: /GAB-BYGNINGSTYPAR

Gnr/Bnr: /

Byggestad:

Tiltakshavar:

- 0 Tiltaket blir meldt ferdig utført, og er oppført i samsvar med løyve gitt i
- 0 Tiltaket er ferdig utført i samsvar med endringar som vist i vedlagt vedlegg

Dato

Underskrift

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Stian Vamråk
Arkivsaksnr.: 18/703 - 10

Arkiv: GBNR - 94/398

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 94 bnr 398 snr 4 - Anna Molvær - Svar på søknad om tiltak - tilbygg - Klagesak

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		128/18

Kva slags tiltak/bygg: Veranda
Gnr/Bnr: 94/398 snr 4
Byggestad: Straumen, 6030 Langevåg
Tiltakshavar: Anna Molvær
Ansvarleg søker: -----

Vedtak:

PBO-Avdelinga viser til vedtak gjort i DP-Sak 091/18, samt til klage på vedtak frå tiltakshavar av 09.07.18 og finn grunnlag til å endre på tidligare vedtak. Med heimel i plbl§ 29-2 blir det gitt løyve til oppføring av omsøkte tiltak. Grunngeving: Tiltaket vil ikkje føre til ei vesentlig forverring av dagens situasjon mht. sjenanse. I ein seksjonert fleirmannsbustad vil ein måtte forvente inn og utsyn.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Klagesak:

Viser til klage av 09.07.18.

Klagen går på urimeligheten ved at vi skal vektlegge innsyn og sjenanse den til prosjektet i seg selv er i henhold til lovverket.

Det er i klagen vist til det lovmessige ved avslaget då tiltaket ellers er i samsvar med gjeldande regelverk.

Vurdering:

PBO – Avdelinga har i DP-Sak 091/18 gjort ei nøysam vurdering av tiltaket. Etter ei synfaring i samband med klagebehandlinga har vi gjort ei ny vurdering av tiltaket, og finn at tiltaket ikkje vil gje ei vesentlig forverring av dagens situasjon. I ein fleirmannsbustad vil det være inn og utsyn, og dette er noko ein må rekne med.

Søknaden:

Viser til søknad av 25.05.18, journalført dato 07.06.18, og klagesak av 09.07.18. Søknaden gjelder oppføring av veranda for ein leilighet i 2 etasje. Omsøkte tiltak har eit bebygd areal på 24 m².

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd «Mindre vesentleg reguleringsendring for gnr 94 bnr 399 og veg 13, Straumsbakken». Reguleringsendringa er vedtatt i «det faste utvalet for plansaker» i sak 0084/97.

Reguleringsformål for området er «BK» (konsentrert busetnad). Krav til utnyttingsgrad for denne eigedomen er i reguleringsplan sett til 20 % BYA. Omsøkte tiltak fører til at eigedomen får ei utnyttingsgrad på ca 20 % BYA.

Byggetomta/Avkøyrsløp:

Eigedomen er tilknytt offentleg veg- og leidningsnett.

Omsøkte tiltak skal ikkje tilknyttast offentlege leidningsnett og det fører heller ikkje til endringar av avkøyrsløp til eigedomen.

Plassering i høgd og plan:

Plassering i høgd og plan er gitt ved eksisterande bygg/terreng.

Ansvar og kontroll:

Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-4 og SAK kap. 3. Dvs. eit søknadspliktig tiltak som ikkje er ansvarsbelagt der tiltakshavar sjølv kan stå føre arbeidet.

Vi føreset at tiltakshavar engasjerer kvalifiserte føretak på ev deler av tiltaket der han sjølv ikkje har nødvendig kompetanse. Kravet er at alle deler av tiltaket skal utførast i samsvar med gjeldande regelverk.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga har elles ingen merknader til at tiltaket kan oppførast som omsøkt.

MERKNADER

- Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande reglar.
- Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet stoppar opp i lengre tid enn 2 år. Jf. plbl § 21-9, 1. ledd.
- Tiltaket eller del av det må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt. Jf. plbl § 21-10.
- Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn løyvet legg til grunn. Dersom ein ønskjer å endre tiltaket i forhold til denne godkjenninga, må det søkast særskilt om endring av løyvet. Endringa må vere godkjent før den blir gjennomført.
- Tiltakshavar har sjølv ansvaret for å føre nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot reglar gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova.
- Når tiltaket er ferdig skal tiltakshavar sende inn erklæring om ferdigstilling som stadfestar at tiltaket er utført i samsvar med godkjenninga. Jf. § 21-10.
- Ev skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen både av opprinneleg og ny tiltakshavar. Jf. plbl § 23-2.

Sula kommune
Postboks 280

6039 LANGEVÅG

Vår ref.:
2018015815

Saksbeh.:
7358

Ark.:

Dykkar ref.:

Dato:
07.08.2018

TILBAKEMELDING/ERKLÆRING OM FERDIGSTILLING

Kva slags tiltak: /GAB-BYGNINGSTYPAR

Gnr/Bnr: /

Byggestad:

Tiltakshavar:

- 0 Tiltaket blir meldt ferdig utført, og er oppført i samsvar med løyve gitt i
- 0 Tiltaket er ferdig utført i samsvar med endringar som vist i vedlagt vedlegg

Dato

Underskrift

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Stian Vamråk
Arkivsaksnr.: 18/702 - 2

Arkiv: GBNR - 94/80

DISPENSASJONSVURDERING

Gnr 94 bnr 80- Per Otto Samuelsen Kruger - Svar på søknad om påbygg - Dispensasjonsvurdering

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		118/18

Vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2 blir søknad om dispensasjon frå reguleringsvedtektene sin § 12 vedkomande bustadens etasjeantall. Ombygging av bustad som i dag har 3 etasjar, slik at den no får 4 etasjar – mot reguleringsplanens sitt krav på 2 etasjar - blir ikkje godkjent.

Grunngjeving: Reguleringsbestemmelsane skal skape forutsigbarhet både for bebuarar og naboar. Løyvet vil legge føringar for framtidige tiltak. Ulempene er større en fordelane dersom den omsøkte dispensasjonen blir gitt.

I medhald av plbl § 19-2 blir søknad om dispensasjon får plbl § 29-4 byggverkets høgde avslått. Det søkas om auka gesimshøgde og mønehøgde ut over det lovverket opnar for. Nye gjennomsnittlege høgder er beregnet til 7,8 m gesims hovudtak, 9,3m gesims takopplett og 11,3 meter mønehøgde.

Grunngjeving: Ei høgde som omsøkt vil virke veldig ruvande og dominerande. Ein dispensasjon vil også legge føringar for framtidig e prosjekt.

Vi finn ikkje grunnlag for å skulle gje den omsøkte dispensasjon ut over det plbl 29-4 tillèt.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 11.05.18, journalført dato(komplett) 24.07.2018.

Kva slags tiltak: Påbygg til eksisterande bustad

Gnr/Bnr: 94/80

Byggestad: Søre Kråna 7, Langevåg

Tiltakshavar: Per Otto Samuelsen Kruger

Ansvarleg søker: Vestbogruppen AS

Omsøkte tiltak har eit bruksareal (BRA) på 53 m².
Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-1.

Gjeldande plangrunnlag/planmessige forhold:

For området er det utarbeidd "Reguleringsplan for Langevåg Nord 2". Tomta er frådelt i samsvar med plan.

Reguleringsformål for området er "bustad", med krav om ei maks utnytting av eigedomen på 20 % BYA.

Bustadhus kan oppførast i inntil 2 etasjar.

Estetiske krav:

Plan- og bygningslova §§ 29-1 og -2 sett krav til at tiltaket blir prosjektert og utført slik at det får ein god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og at det etter kommunen sitt skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både til seg sjølv og i forhold til plassering og omgivelsar.

Bestemmelsen har som siktemål å ta vare på god byggeskikk, men at den ikkje skal vere til hinder for kreativ tenking når det gjeld konstruksjon, materialbruk eller andre arkitektoniske uttrykk.

Bygningen endrar ikkje stil med ombygginga, men den ekstra etasjen gjer at uttrykket til bustaden blir endra.

Etter kommunen sitt skjønn oppfyller omsøkte bustad krav i plbl § 29-1 til dei bygde omgivnadane, samt plbl § 29-2 sitt krav når det gjeld estetisk utforming både til seg sjølv og til byggets funksjon.

Plassering i høgde og plan:

Plassering er gitt ved eksisterande bygning.

Merknadar og protester:

Det er ikkje kome/kome inn merknadar frå nokon av naboane.

Ansvarsforhold:

Føretak som ønskjer ansvarsrett i byggesaker skal erklære ansvar i staden for å søke om ansvarsrett. Erklæringa skal seinast **før** føretaket skal starte på sin del av arbeidet men fortrinnsvis saman med "søknad om tiltak". Erklæringa skal sendast inn via ansvarleg SØKER saman med ein oppdatert gjennomføringsplan.

Kommunen si oppgåve er å passe på at innsendte erklæringar er i samsvar med gjennomføringsplanen.

I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1 og 23-1 har følgjande føretak erklært ansvar:

Ansvar	Tkl	Navn	Beskrivelse
SOK		Vestbogruppen as	

Dispensasjonsvurdering:

Tiltaket strid mot § 12 i reguleringsføresegnene om antall etasjar og frå plbl 29-4 vedrørande gesims og mønehøgde. I medhald av plbl § 19-1 er det søkt om dispensasjon frå desse reglene.

Generelt om kommunen sin dispensasjonsadgang. Plan- og bygningslova § 19 opnar for dispensasjon frå lov, vedtekt, forskrift og planar dersom det er grunnlag for

dette. Kommunen sin adgang til å gi dispensasjon er forholdsvis begrensa. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon frå plan dersom følgjande to vilkår er oppfylt:

1. Omsynet bak bestemmelsen det blir søkt dispensasjon frå skal ikkje bli "vesentleg tilsidesatt".
2. Fordelen ved å gi ein dispensasjon skal vere "klart større" enn ulempene. Det må altså ligge føre klare grunner som er av ein slik karakter/tyngde at dei ikkje overstyrer dei omsyn planen er meint skal ivareta.

Reguleringsplanane tar føre seg konkrete forhold innafor eit avgrensa område, der kommunen klart har tatt stilling til korleis eit område skal utnyttast. Det skal av den grunn ikkje vere kurant å få dispensasjon frå ein reguleringsplan. Dei ulike reguleringsplanane er blitt til gjennom ein omfattande beslutningsprosess og til slutt vedtatt av kommunen sitt øverste folkevalde organ, Kommunestyret.

Endring av ein reguleringsplan bør ikkje skje ved ei dispensasjonsvurdering, men bør behandlast etter plan- og bygningslova sine krav til regulering.

Søker si grunngrjeving.

Gesims og mønehøgde: Gjennomsnittleg gesims- og mønehøgde blir ca. 1,9 m høgare enn eksisterande hovudtak. Takopplettet blir noko høgare.

Nye gjennomsnittlege høgder er beregnet til 7,8 m gesims hovudtak, 9,3m gesims takopplett og 11,3 meter mønehøgde. Etter påpeking i førhåndskonferansen om at bustaden kan virke noko høg med ark, så har vi valgt å endre til takopplett for estetiske hensyn. En ark ville gitt lågare gesimshøgde, men et mykje meir ruvande uttrykk.

Det søkas dispensasjon for høgare gesims- og mønehøgde enn PBL tilseier.

Etasjeantall: Bustaden har under-, 1.-, 2.- og 3 etasje, der 1.etasje er nedgravd med himling lågare enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå, så den regnes ikkje med i etasjetall.

Definisjonen som er lagt til grunne i reguleringsbestemmelsane: «kjeller regnes med i etasjetallet når underkant dekke/himling er høgare enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen» Sidan søker har soverom og bad i kjeller så faller bruken av denne regelen bort, men vi håper at det skal være formildande at kjeller helt er tilbakefylt på 2 sider.

Det søknad om dispensasjon for oppføring av bygg med 4 etasjar.

Bygningsmyndigheita si vurdering.

Tal på etasje: Reguleringsføresegnene sin § 12 er klar på at «Bustader kan bare oppførast i 2 etasjar». Omsøkte bustad er i dag over 3 etasjar. Bustaden ligger på ei høgt plassert tomt og framstår i dag som eit høgt bygg. Det å skulle tilføre bustaden en etasje til slik at den får 4 etasjar vil gje bustaden eit massivt preg og det vil legge føringar innanfor reguleringsplanen.

Reguleringsbestemmelsane skal skape forutsigbarhet både for bebuarar og naboar.. Vår vurdering er at ulempene er klart større en fordelane dersom den omsøkte dispensasjonen blir gitt. Etter ei konkret vurdering har byggesaksavdelinga kome fram til at den omsøkte dispensasjonen frå tal på etasjar **ikkje** bør gis.

Høgde: Ei høgde som omsøkt vil virke veldig ruvande og dominerande. Ein

dispensasjon vil også legge føringar. Vi finn ikkje grunnlag for å skulle gje den omsøkte dispensasjon vedrørande auka høgde ut over det plbl 29-4 tillèt.

Ut frå ei konkret vurdering har byggesaksavdelinga kome til at tiltaket har klart større ulemper enn fordelar, og det ligg ikkje føre grunnlag for å gje den omsøkte dispensasjonen. Jf plbl § 19-2.

Samla vurdering:

Søknad om dispensasjonar til omsøkte tiltak blir ikkje gitt.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Stian Vamråk
Arkivsaksnr.: GBNR - 99/618/461 - 8

Arkiv: GBNR - 99/6

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 99 bnr 6 - Artikon AS - Igangsettingsløyve

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		112/18

Kva slags tiltak/bygg: Ny bustad/Tomannsbustad

Gnr/Bnr: 99/6

Byggestad: Hølevegen 10 og 12, 6030 Langevåg

Tiltakshavar: Arild Smebakk

Ansvarleg søker: Artikon AS

Rammeløyve er tidlegare gitt i saksnr. 058/18

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova vert det gitt løyve til igangsetting for grunnarbeid, oppmåling, rør/sanitær, betong og radon etter søknad av 12.07.2018(trinnvis søknadsbehandling) (plbl § 21-4).

Godkjente føretak og ansvarsrettar:

I medhald av plan- og bygningslova kap 23 har følgjande føretak erklært ansvar:

Ansvar	Tkl	Navn	Beskrivelse
SOK		Artikon AS	
PRO		Artikon AS	
PRO		Ålesund Kommune	Oppmålingsteknisk plassering
UTF		Ålesund Kommune	Oppmålingsteknisk plassering
PRO		Møre maskin as	Grunnarbeid
UTF		Møre maskin as	Grunnarbeid
PRO		Arthur Rønnestad efft. as	Rør og sanitørarbeid
UTF		Arthur Rønnestad efft. as	Rør og sanitørarbeid
PRO		Ålesund bygg as	Betongarbeider
UTF		Ålesund bygg as	Betongarbeider
UTF		Ålesund bygg as	Radon

Før bruksløyve/ferdigattest blir gitt skal «søknad om sanitærabonnement» vere godkjent av kommunalteknisk avdeling; innmålingsdata for plassering av bygningstiltaket skal vere oversendt oppmålingsavdelinga; og alle gebyr tilknytta byggesøknaden skal vere betalt.

Før arbeidet tek til ligge føre kvittering for betalt tilknytingsavgift og behandlingsgebyr. Jf plbl § 33-1.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 12.07.18, journalført 13.07.2018.

Søknaden gjelder igangsetting av deler av tiltak. Rammeløyve er tidligar gitt i P-Sak 058/18.

Omsøkte tiltak har eit bebygd areal på 157 m², og eit bruksareal på 327 m².

Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-1.

Estetiske krav:

Omsøkte bustad oppfyller krav i plbl § 29-1 til dei bygde omgivnadane. Tiltaket oppfyller også plbl § 29-2 sine krav når det gjeld estetisk utforming både til seg sjølv og til byggets funksjon.

Byggetomta/Avkøyrsløse:

Offentleg vass- og spillvassleidning kan tilknyttast. Legging/vedlikehald av leidning over andre sine eigedomar er sikra ved nødvendig erklæring.

Eksakt tilkoplingspunkt til kommunalt leidningsnett skal avklarast med Sula kommune si kommunaltekniske avdeling før fysisk tilkopling blir gjort.

Ansvarleg rørleggarfirma skal sende inn «Søknad om sanitærabonnement» inkl kart over leidningsnett fram til kommunalt tilkoplingspunkt. Dette skal vere gjort før bruksløyve for bustaden blir gitt.

Tomta har avkøyrsløse frå offentleg veg «Hølevegen» og løyve til avkøyrsløse er sikra ved nødvendig erklæring.

Avkøyrsløse skal vere opparbeidd i samsvar med retningslinjene til kommunalteknisk avdeling før bruksløyve blir gitt. Brukar av avkøyrsløse er pliktig til å vedlikehalde avkøyrsløsen, slik at krav til fri sikt blir oppretthaldt. Jf veglov § 43.

Det må ikkje ledast overflatevatn ut på offentleg veg.

Ved opparbeiding av avkøyrsløse over grøft, må søkar sikre drenering ved å legge rør i grøfta, eller anna som sikrar gjennomstrømming av vatn.

Plassering i høgde og plan:

Høgdeplasseringa definert som eks. høgde på ferdig gulv i 1. et. fastsettast til cote + 12.25. Ansvarleg prosjekterande må sjå til at krav som blir stilt til stigningsforhold til avkøyrsløse kan oppfyllest.

Ansvarleg føretak er ansvarleg for at omsøkte bygningstiltak er plassert i forskriftsmessig avstand frå eksisterande VA-leidningar. Ved tvil skal Sula kommune si kommunaltekniske avdeling kontaktast.

Oppmålingsdata:

Før bruksløyve/ferdigattest for tiltaket blir gitt, skal innmålingsdata for plassering av tiltaket i plan og høgd vere innsendt byggesak-/oppmålingsavdelinga.

Ansvar og kontroll:

Føretak som ønskjer ansvarsrett i byggesaker skal erklære ansvar i staden for å søke om ansvarsrett. Erklæringen skal seinast **før** føretaket skal starte på sin del av arbeidet men fortrinnsvis saman med "søknad om tiltak". Erklæringa skal sendast inn via ansvarleg SØKER saman med ein oppdatert gjennomføringsplan.

Kommunen si oppgåve er å passe på at innsendte erklæringar er i samsvar med gjennomføringsplanen.

I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1 og 23-1 har følgjande føretak erklært ansvar:

Ansvar	Tkl	Navn	Beskrivelse
SOK		Artikon AS	
PRO		Artikon AS	
PRO		Ålesund Kommune	Oppmålingsteknisk plassering
UTF		Ålesund Kommune	Oppmålingsteknisk plassering
PRO		Møre maskin as	Grunnarbeid
UTF		Møre maskin as	Grunnarbeid
PRO		Arthur Rønnestad efft. as	Rør og sanitørarbeid
UTF		Arthur Rønnestad efft. as	Rør og sanitørarbeid
PRO		Ålesund bygg as	Betongarbeider
UTF		Ålesund bygg as	Betongarbeider
UTF		Ålesund bygg as	Radon

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering.

Vilkåra for å starte byggearbeida i samsvar med omsøkte søknad er oppfylt, og igangsettingsløyve til tiltaket blir gitt.

MERKNADER:

- Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande regler.
- Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet stoppar opp i lengre tid enn 2 år. Jf. plbl § 21-9, 1. ledd.
- Tiltaket eller del av det må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt. Jf. plbl § 21-10.
- Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn løyvet legg til grunn. Dersom ein ønskjer å endre tiltaket i forhold til denne godkjenninga, må det søkast særskilt om endring av løyvet. Endringa må vere godkjent før den blir gjennomført.
- Det må førast nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot reglar gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova.
- Det skal meldast frå til byggesaksavdelinga når arbeidet vert igangsett, og når tiltaket er ferdig skal ansvarleg søker sende inn sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling som viser at tiltaket er utført i samsvar med godkjenninga. Jf. §§ 21-10 og 24-1.
- Ev. skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen både av opprinneleg og ny tiltakshavar. Jf. plbl § 23-2.

Vedtak til:
Ålesund Kommune
Møre maskin as
Arthur Rønnestad eff. as
Ålesund bygg as
Artikon AS

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Stian Vamråk
Arkivsaksnr.: 18/1079 - 2

Arkiv: GBNR - 91/100

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 66 bnr 8 - Sula Kommune - Svar på søknad om kommunal pumpestasjon

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		133/18

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova blir det gitt løyve til igangsetting av omsøkte tiltak på eigedom gnr 66 bnr 8 på Furneset, Mauseidvåg. Dette etter eitt-trinns søknadsbehandling (plbl §§ 20-1 og 21-4), og på dei vilkår som er nemnt nedanfor.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 07.08.18, journalført dato 08.08.2018.
Søknaden gjelder oppføring av ein kommunal pumpestasjon.
Omsøkte tiltak har eit bebygd areal på 7 m².
Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-1.

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd reguleringsplan for området Furneset.
Reguleringsformål for området er naust.

Estetiske krav:

Omsøkte bustad oppfyller krav i plbl § 29-1 til dei bygde omgivnadane. Tiltaket oppfyller også plbl § 29-2 sine krav når det gjeld estetisk utforming både til seg sjølv og til byggets funksjon.

Plassering i høgde og plan:

Ansvarleg foretak er ansvarleg for at omsøkte bygningstiltak er plassert i forskriftsmessig avstand frå eksisterande VA-leidningar. Ved tvil skal Sula kommune si kommunaltekniske avdeling kontaktast.

Ansvarsforhold:

Føretak som ønskjer ansvarsrett i byggesaker skal erklære ansvar i staden for å søke om ansvarsrett. Erklæringen skal seinast **før** føretaket skal starte på sin del av

arbeidet men fortrinnsvis saman med "søknad om tiltak". Erklæringa skal sendast inn via ansvarleg SØKER saman med ein oppdatert gjennomføringsplan. Kommunen si oppgåve er å passe på at innsendte erklæringar er i samsvar med gjennomføringsplanen.

I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1 og 23-1 har følgjande føretak erklært ansvar:

Ansvar	Tkl	Navn	Beskrivelse
SOK		Sula Kommune v/PBD avdelinga	
PRO		Sula Kommune v/PBD avdelinga	
UTF		Hole Maskin AS	

Merknader og protester:

Tiltaket er vurdert og friteke frå kravet til nabovarsling.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga har elles ingen andre merknader til at tiltaket blir oppført som omsøkt. Løyvet er gitt etter plan- og bygningslova med dets underliggende regelverk. Det er ikkje tatt stilling til ev privatrettslige forhold etter anna regelverk, jf. plbl § 21-6.

MERKNADER

- *Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande regler.*
- *Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet bort, med mindre det er søkt fornya innan fristen. Det same gjeld dersom arbeidet stoppar opp i lengre tid enn 2 år. Jf. plbl § 21-9, 1. ledd.*
- *Tiltaket eller del av det må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt. Jf. plbl § 21-10.*
- *Dersom ein ønskjer å endre tiltaket i forhold til denne godkjenninga, må det søkast særskilt om endring av løyvet. Endringa må vere godkjent før den blir gjennomført.*
- *Det må førast nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot regel gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova.*

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar: Stian Vamråk
Arkivsaksnr.: 18/871 - 2

Arkiv: GBNR - 89/34

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 89 bnr 34 - Olav Havnegjerde - Svar på søknad om tiltak - fasadeendring og hagestove

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		131/18

Kva slags tiltak/bygg: Påbygg av hagestove

Gnr/Bnr: 89/34

Byggestad: Øvre Råsa 68, Langevåg

Tiltakshavar: Olav Havnegjerde

Ansvarleg søker: ----

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-4 blir det gitt løyve til igangsetting av omsøkte tiltak på eigedom gnr 89 bnr 34 i Øvre Råsa 68, Langevåg. Jf plbl § 20-4 og SAK kap 3 om tiltak som tiltakshavar sjølv kan stå føre.

Før arbeidet tek til må kvittering for betalt behandlingsgebyr ligge føre.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 11.06.18, journalført dato 19.06.2018.

Søknaden gjelder oppføring av hagestove oppå eksisterande garasje som ligger i tilknytning til bustaden.

Omsøkte tiltak har eit bruksareal på 22 m². ingen endring i BYA.

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd reguleringsplan for Langevåg Syd.

Reguleringsformål for området er Bustad. Krav til utnyttingsgrad for denne eigedomen er i reguleringsplan sett til 20 % BYA. Omsøkte tiltak fører ikkje til endra BYA for eigedomen.

Byggetomta/Avkøyrsløp:

Eigedomen er tilknytt offentleg veg- og leidningsnett.

Omsøkte tiltak skal ikkje tilknyttast offentlege leidningsnett og det fører heller ikkje til endringar av avkøyrsløpetilhøva til eigedomen.

Merknad/kommentarar frå nabo:

Det har ikkje kome inn merknader frå nokon av naboane.

Estetiske krav:

Omsøkte tiltak tilfredsstiller kravet i plbl §§ 29-1 og 29-2 om utforming og visuelle kvaliteter både i seg sjølv, til sin funksjon og til naturlege og bygde omgivnader.

Plassering i høgd og plan:

Plassering i høgd og plan er gitt ved eksisterande bygg/terreng.

Ansvar og kontroll:

Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-4 og SAK kap. 3. Dvs. eit søknadspliktig tiltak som ikkje er ansvarsbelagt der tiltakshavar sjølv kan stå føre arbeidet.

Vi føreset at tiltakshavar engasjerer kvalifiserte føretak på ev deler av tiltaket der han sjølv ikkje har nødvendig kompetanse. Kravet er at alle deler av tiltaket skal utførast i samsvar med gjeldande regelverk.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga har elles ingen merknader til at tiltaket kan oppførast som omsøkt.

MERKNADER

- *Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande reglar.*
- *Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet stoppar opp i lengre tid enn 2 år. Jf. plbl § 21-9, 1. ledd.*
- *Tiltaket eller del av det må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt. Jf. plbl § 21-10.*
- *Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn løyvet legg til grunn. Dersom ein ønskjer å endre tiltaket i forhold til denne godkjenninga, må det søkast særskilt om endring av løyvet. Endringa må vere godkjent før den blir gjennomført.*
- *Tiltakshavar har sjølv ansvaret for å føre nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot reglar gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova.*
- *Når tiltaket er ferdig skal tiltakshavar sende inn erklæring om ferdigstilling som stadfestar at tiltaket er utført i samsvar med godkjenninga. Jf. § 21-10.*
- *Ev skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen både av opprinneleg og ny tiltakshavar. Jf. plbl § 23-2.*

Sula kommune
Postboks 280

6039 LANGEVÅG

Vår ref.:
2018016019

Saksbeh.:
7358

Ark.:

Dykkar ref.:

Dato:
13.08.2018

TILBAKEMELDING/ERKLÆRING OM FERDIGSTILLING

Kva slags tiltak: /GAB-BYGNINGSTYPAR

Gnr/Bnr: /

Byggestad:

Tiltakshavar:

- 0 Tiltaket blir meldt ferdig utført, og er oppført i samsvar med løyve gitt i
- 0 Tiltaket er ferdig utført i samsvar med endringar som vist i vedlagt vedlegg

Dato

Underskrift

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Stian Vamråk
Arkivsaksnr.: 18/1078 - 2

Arkiv: GBNR - 91/100

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 91 bnr 100 - Sula Kommune - Svar på søknad om fortau

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		132/18

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova blir det gitt løyve til igangsetting av omsøkte tiltak på eigedom gnr 91 bnr 100 i Brathaugmyra, Langevåg. Dette etter eitt-trinns søknadsbehandling (plbl §§ 20-1 og 21-4), og på dei vilkår som er nemnt nedanfor.

Før arbeidet tek til ligge føre kvittering for betalt behandlingsgebyr. Jf plbl § 33-1.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:

Viser til søknad av 07.08.18, journalført dato 08.08.2018.

Søknaden gjelder opparbeiding av fortau, men tilhøyrande støttemurar som vist på situasjonskart.

Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-1.

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd reguleringsplan for Bratthaugmyra.

Reguleringsformål for området er veg/fortau.

Plassering i høgde og plan:

Ansvarleg foretak er ansvarleg for at omsøkte bygningstiltak er plassert i forskriftsmessig avstand frå eksisterande VA-leidningar. Ved tvil skal Sula kommune si kommunaltekniske avdeling kontaktast.

Ansvarsforhold:

Føretak som ønskjer ansvarsrett i byggesaker skal erklære ansvar i staden for å søke om ansvarsrett. Erklæringen skal seinast **før** føretaket skal starte på sin del av arbeidet men fortrinnsvis saman med "søknad om tiltak". Erklæringa skal sendast inn via ansvarleg SØKER saman med ein oppdatert gjennomføringsplan.

Kommunen si oppgåve er å passe på at innsendte erklæringar er i samsvar med gjennomføringsplanen.

I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1 og 23-1 har følgjande føretak erklært ansvar:

Ansvar	Tkl	Navn	Beskrivelse
SOK		Sula Kommune v/PBD Avdelinga	
PRO		Sula Kommune v/PBD Avdelinga	
UTF		Lindset Entreprenør AS	

Merknader og protester:

Tiltaket er vurdert og friteke frå kravet til nabovarsling.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga har elles ingen andre merknader til at tiltaket blir utført som omsøkt. *Løyvet er gitt etter plan- og bygningslova med dets underliggende regelverk. Det er ikkje tatt stilling til ev privatrettslige forhold etter anna regelverk, jf. plbl § 21-6.*

MERKNADER

- *Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande regler.*
- *Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet bort, med mindre det er søkt fornya innan fristen. Det same gjeld dersom arbeidet stoppar opp i lengre tid enn 2 år. Jf. plbl § 21-9, 1. ledd.*
- *Tiltaket eller del av det må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt. Jf. plbl § 21-10.*
- *Dersom ein ønskjer å endre tiltaket i forhold til denne godkjenninga, må det søkast særskilt om endring av løyvet. Endringa må vere godkjent før den blir gjennomført.*
- *Det må førast nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot regel gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova.*