



VOLDA KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Utvalg: Forvaltningsstyret
Møtestad: Voldsfjorden 1. etg., Rådhuset
Dato: 13.09.2016
Tid: 13:00 **Merk tida!**

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

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

Varamedlemer får særskild melding når dei skal møte.

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

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



SAKLISTE

Saksnr.	Sak
PS 67/16	Godkjenning av innkalling og sakliste
PS 68/16	Godkjenning av møteprotokoll frå forrige møte
PS 69/16	1519 gbr 5/5 - Søknad om konsesjon ved overtaking av faste eiendom - Dag Marius Øvregård og Karina Hånes Holsvik
PS 70/16	Høyring - Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten
PS 71/16	Søknad om dispensasjon frå nabogrense og utnyttingsgrad ireguleringsplan for Bratteberg aust. Gnr. 21, bnr. 150
PS 72/16	Gbr 107/2 - riving og oppattbygging av sel på Folkestadsetra Dispensasjon frå plankrav
PS 73/16	ORIENTERINGSSAKER
OS 6/16	Delegert vedtak - 1519 gbr 35/3 m.fl. konsesjon på bruksrett for areal for skytebane - Hjartåbygda skyttarlag

PS 67/16 Godkjenning av innkalling og sakliste

PS 68/16 Godkjenning av møteprotokoll frå forrige møte



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Liv Bente Viddal

Arkivsak nr.: 2016/1500 i Volda
2016/1562 i Ørsta

Arkivkode: V60

Utvalsaksnr

Utval

Møtedato

69/16

Forvaltningsstyret

13.09.2016

1519 GBR 5/5 - SØKNAD OM KONSESJON VED OVERTAKING AV FASTE EIGEDOM - DAG MARIUS ØVREGÅRD OG KARINA HÅNES HOLSVIK

Administrasjonen si tilråding:

Forvaltningsstyret viser til søknad datert 26.08.16, om konsesjon på gnr. 5 bnr. 5 i Volda kommune. Forvaltningsstyret viser til saksutgreiinga og konsesjonslova § 1, 9 og 11, og gir konsesjon til Dag Marius Øvregård fødd 281284, og Karina Hånes Holsvik fødd 210587, slik det er søkt om. Det vert sett vilkår om personleg buplikt på eigedomen i 5 år, søkjarane har frist på eitt år etter overtaking med tilflytting.

Saka gjeld: Handsaming etter konsesjonslova

Saksopplysningar:

Dag Marius Øvregård fødd 281284, og Karina Hånes Holsvik fødd 210587, har sendt inn søknad datert 26.08.16, om konsesjon på gnr. 5 bnr. 5 på Eidheim, som er ein landbrukseigedom. Seljar er Tore Molvær Nordang, og det er kopi av landbrukstakst på eigedomen. Kjøpesum er oppgitt til 2.125.000 kr (ein 0 for mykje på søknadsskjemaet), taksten er på 1.125.000 kr. Søkjarane er no busette i Ålesund, og det vert vidare opplyst at dei vil setje i stand bygningar og tilrettelegge for småstilt sauedrift. Dag Marius Øvregård er oppvaksen på gard med kjøt og pelsproduksjon (Vanylven) og er entrepenør. Karina Hånes Holsvik arbeider som sjukepleiar, og kjem frå Volda.

Konsesjonseigedomen gnr. 5 bnr. 5 har etter opplysningar på gardskartet (Skog og landskap) slikt areal: 45,4 da fulldyrka areal, 25,4 da beite, 133,7 da skog, 37,1 da anna areal; eit totalareal på 241,6 da. Det er bustadhus, driftsbygning og stabbur på bruket, bustadhus i middels stand, dei andre i dårleg stand. Alt fulldyrka areal og 8 da beite er leigd vekk til andre bruk i drift.

Bruket ligg i LNF-område på Eidheim, det er få bruk i drift i dette området. Tore Molvær Nordang fekk konsesjon på bruket i 2009, det vart då sett krav om buplikt på eigedomen i 5 år.

Vurdering og konklusjon:

I konsesjonslova § 1 står det:

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

- 1. framtidige generasjoners behov*
- 2. landbruksnæringen*
- 3. behovet for utbyggingsgrunn*
- 4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser*
- 5. hensynet til bosettingen*

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

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

- 1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,*
- 2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*
- 3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løysning,*
- 4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,*
- 5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.*

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

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

- Det føreligg takst på eigedomen, den er på 1,125 mill. kr. Kjøpesum er 1 mill. kr høgare. Jfr. rundskriv M 2/2016 skal prisvurderinga utelatast der eigedomen er bebygd og prisen er under 3,5 mill. kr, og nærare prisvurdering vert difor ikkje gjort her.
- Bruket har 45,4 da fulldyrka og overflatedyrka areal. Det er difor eit bruk som det ville knyte seg buplikt til ved overdraging innafor nær familie, der grensa er 25 da fulldyrka + overflatedyrka. Det vart også sett vilkår om buplikt ved førre konsesjonshandsaming i 2009. Søkjarane opplyser at dei ynskjer å flytte til og bu på bruket med familien. Eg vil difor tilrå å setje vilkår om personleg buplikt i vedtaket, personleg buplikt er på 5 år jfr. rundskriv M-2/2009.
- Bruken vert jord- og skogbruk som før, og etter kvart evt. eiga drift med sauehald. Viss søkjarane ikkje ynskjer å drive areala sjølve, skal dei leigast ut til andre bruk i drift, jfr. driveplikt etter § 8 i jordlova.
- Ein av søkjarane har vakse opp på gardsbruk, og eg ser ingen grunn til at dei skal vere uskikka til å ta over eigedommen.
- Sidan bruket framleis skal nyttast til landbruk, vil ervervet ivareta omsynet til heilheitleg ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Alle rettar og plikter som gjeld gnr. 5 bnr. 5, må følgje med i salet. Dette er naturleg sidan jakt-, beiterettar, m.m. skal fylgje areala.

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

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

Eitt vilkår kan vere buplikt, og som skrive ovafor meiner eg det er naturleg å setje vilkår om personleg buplikt for dette bruket, sidan arealressursane er så store som dei er.

Konklusjon:

Det vert tilrådd at Dag Marius Øvregård fødd 281284, og Karina Hånes Holsvik fødd 210587 får konsesjon på gnr. 5 bnr. 5 i Volda kommune. Det vert sett vilkår etter konsesjonslova om personleg buplikt på bruket, med frist for tilflytting på eitt år.

Ørsta, 02.09.2016

Liv Bente Viddal
Seksjonsleiar kultur og næring
Landbrukskontoret Ørsta Volda

Utskrift av endeleg vedtak:

Dag Marius Øvregård og Karina Hånes Holsvik, Saltlagervegen 1, 6006 Ålesund
Landbrukskontoret Ørsta Volda, Dalevegen 6, 6153 Ørsta

Klageinstans:



Landbruksdirektoratet
Eiendoms- og jordbrukskontroll

ØRSTA KOMMUNE
Seksjon *Kon* Saksh. *Viddul*
29 AUG 2016
Saksnr. *2016/1562*
Løpnr. *1519/5/5* ID *A*

Søknad om konsesjon ved overtaking av fast eiendom etter konsesjonslova av 28. november 2003 nr. 98

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

Søknaden skal sendast til kommunen der eigedomen ligg

Før du fyller ut, bør du undersøke om overtakinga er konsesjonsfri, jf. rettleiinga på side 3 og 4

Til ordføreren i *Volda kommune*
(kommunen der eigedomen ligg)

Søknad om konsesjon skal sendast til ordføreren der eigedomen ligg innan fire veker etter at avtalen er inngått eller overtakaren har fått rådevelde over eigedomen. På side 3 skal du gjere greie for viktige tilhøve som ikkje går fram av svara som er gitt på spørsmåla i felt 1-22. Skøyte, kjøpekontrakt, leiekontrakt eller annan avtale og dessutan takst skal leggst ved i original eller stadfest avskrift dersom det fins slike dokument. Gjeld overtakinga landbrukseiendom, skal skogbruksplan leggst ved, dersom det fins ein slik plan.

1	Namnet på søkeren (slektsnamn, føre- og mellomnamn)	Fødselsnr. (11 siffer)
	<i>Dag Marius Øvergård</i>	<i>28128436911</i>
2	Adresse	Organisasjonsnr. (9 siffer)
	<i>Senttger vegen 1, 6006 Ålesund</i>	
3	Telefonnr. (8 siffer)	E - postadresse
	<i>95169698</i>	<i>BMW.DAGMARIUS@HOTMAIL.COM</i>
4	Namnet til overdragaren	Fødselsnr. (11 siffer)
	<i>TØRE MOLVÆR NORDANG</i>	<i>06037738555</i>
5	Adresse	Organisasjonsnr. (9 siffer)
	<i>KJØHEIMSVEGEN 159, 6105 Volda</i>	
6	Nemninga på eigedomen/-ane eller retten/-ane (namn, gnr., bnr., festnr. e.l.)	
	<i>KJØHEIMSVEGEN 159, Gnr 5 - bnr 5</i>	
7	Kjøpesum/leigesum pr. år (ved arv eller gave skal ein føra opp pårekna verdi)	Kår av 5-årlig verdi
	<i>2.1025000</i>	
8	Kommune	Fylke
	<i>Volda</i>	<i>Møre og Romsdal</i>
9	Arealstorleik	Korleis arealet fordeler seg på dyrka jord, produktiv skog og anna areal
	<i>241.6</i>	
10	Viss det ligg føre ein skogbruksplan, før opp fordelinga på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog	

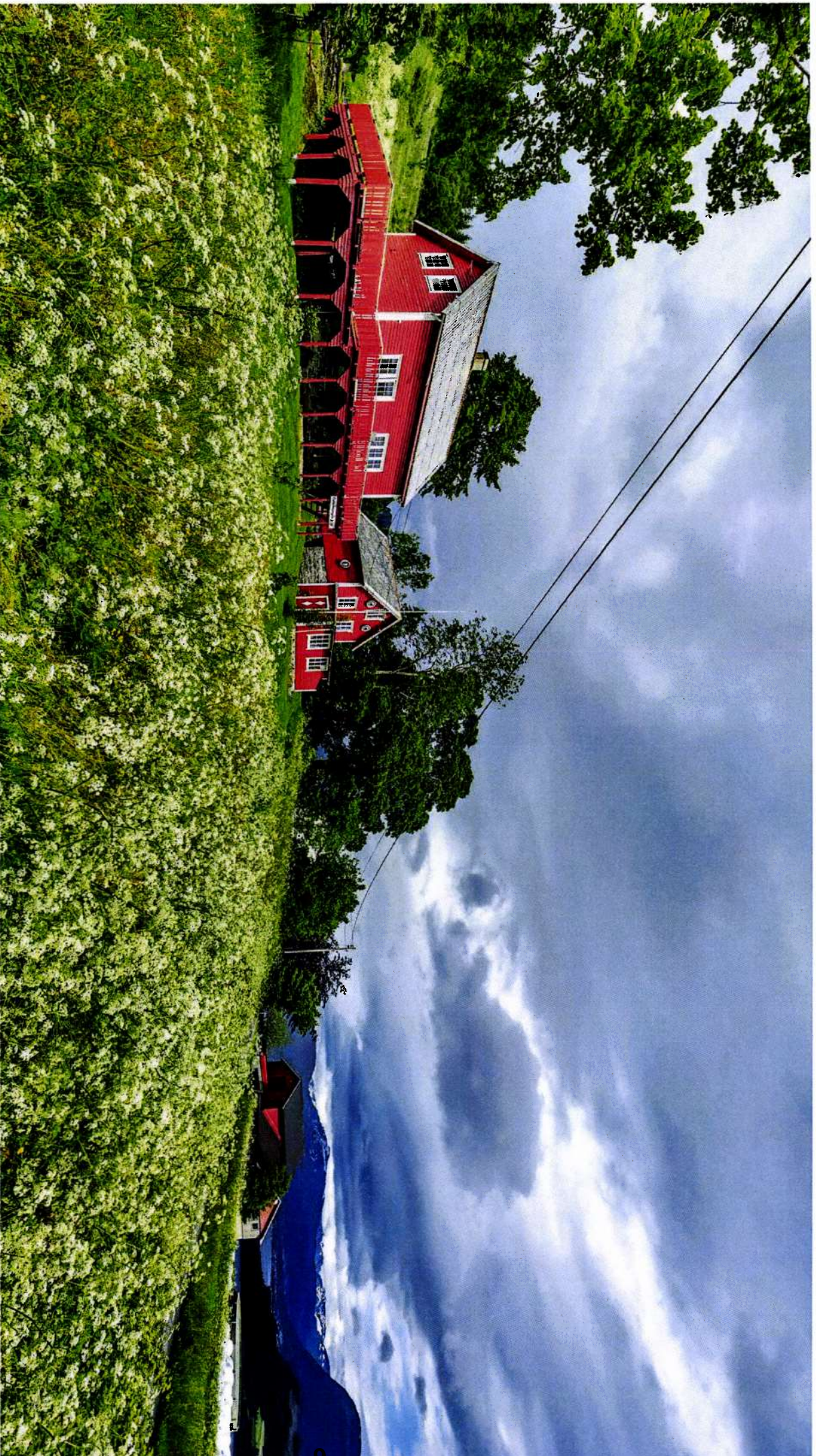
Bygningar som står på eigedomen i dag (bustadhus, hytte, driftsbygning, forretningsgard, industri o.l.)

11	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Kor mange etasjar	Teknisk tilstand (god, middels eller dårleg)
	<i>Bustadhus</i>		<i>1884</i>		<i>middels</i>
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Kor mange etasjar	Teknisk tilstand (god, middels eller dårleg)
	<i>Driftsbygning</i>		<i>Eldre</i>		<i>dårleg</i>
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Kor mange etasjar	Teknisk tilstand (god, middels eller dårleg)
	<i>Stabbur</i>		<i>Eldre</i>		<i>dårleg</i>
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Kor mange etasjar	Teknisk tilstand (god, middels eller dårleg)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Kor mange etasjar	Teknisk tilstand (god, middels eller dårleg)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Kor mange etasjar	Teknisk tilstand (god, middels eller dårleg)
	Andre bebygningar	<i>Kvern hus, nausttomt</i>			

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

12	Retter som ligg til eigedomen eller som er avtala i samband med overdraginga Jakt, beiterett	
13	Eig eller leiger søkeren, ektemaken hans/hennar eller boma hans/hennar under 18 år annan fast eigedom i kommunen? ☐ Ja ☒ Nei	I tilfelle kva for eigedomar?
14	Eig eller leiger søkeren, ektemaken hans/hennar eller boma hans/hennar under 18 år annan fast eigedom i andre kommunar? ☒ Ja ☐ Nei	I tilfelle kva for eigedomar? Ålesund Kommune, Enebolig
15	Gjer greie for korleis eigedomen blir nytta i dag (gjeld overtakinga landbruks eigedom, skal ein gjere greie for drifta av eigedomen) Landbruk	
16	Kva planer har overtakaren for bruken av eigedomen? Sette i stand bygningar og tilrettelegge for småstilt sau drift	
Særskilt for jord- og skogbruks eigedomar (landbruks eigedomar)		
17	Ved overtaking av tilleggsgjord skal ein her føra opp gnr. og bnr. på den eigedomen søkeren eig før	
18	Kvalifikasjonane til søkeren (teoretisk og/eller praktisk reynsle frå jord- og skogbruk) Oppvaksen på gard med kjøtt og Pelsproduksjon. Entreprenør. Frusen jobber som sjulepleier	
19	Vil søkeren forplikta seg til å busette seg på eigedomen innan 1 – eltt – år og sjelv bu på eigedomen i minst 5 – fem – år samanhangande? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Eg søker konsesjon fordi eg ikkje skal busette meg på eigedomen, jf konsesjonslova § 5 annet ledd	
20	Har overdragaren annan fast eigedom i kommunen som ikkje følger med i overdraginga? ☐ Ja ☒ Nei I tilfelle kva eigedomar? (gnr./bnr./fmr. o.l.)	
21	Er det fleire søkarar, skal det opplysast om søkarane er gifte eller sambuarar Karina Hånes Holsvik 210587 (Hedeigar)	
22. Underskrift		
Dato 26.08.2016		Underskrifta til overdragaren Kare Måtor Holsvik
Dato 26.08.2016		Underskrifta til søkeren Dag Hånes Øvergård
Desse skal ha melding om avgjerda		
Oversyn over vedlegg til søknaden		

Skjemaet er tilgjengeleg på www.landbruksdirektoratet.no under «Skjema» Spørsmål om utfylling rettast til kommunen.



EIDHEIM

Eidheimsvegen 159

Eidheimsvegen 159, 6105 VOLDAL | Prisantydning: 3 940 000 + omg., 1-phasesystem 24 m² | Eieidtype Landbruk

LANDBRUKSTAKST

**GNR. 5 BNR. 5
VOLDA KOMMUNE**

Tore Molvær Nordang

Ørsta 29.06.2016

Trond Ose
Sivilingeniør/Bedriftsøkonom
Takstmann MNTF
trond@oseing.no

Trond Ose

OSE INGENIØRKONTOR AS
Ørsta – Ålesund – Nordfjordeid – Sykkylven
Vikegata 19A, 6150 Ørsta Tlf. 700 45220
www.oseing.no takst@oseing.no
Skåthaugen 55, 6010 Ålesund Tlf.: 906 49375

A TAKSTOBJEKTET

A.1 GENERELT

Etter anmodning fra Tore Nordang foretok undertegnede takstmann Trond Ose den 23.06.2016 besiktigelse av fast eiendom med gards- og bruksnr. som angitt ovenfor. Oppdraget er definert som fastsettelse av eiendommens omsetningsverdi ved omsetning i det frie marked under hensyn til gjeldende rammebetingelser. Hjemmelshaver til eiendommen er ifølge www.eiendomsdata.no Tore Nordang.

Tilstede ved besiktigelsen var Tore Nordang, som påviste eiendommens enkelt-objekter og ga opplysninger som danner grunnlag for takseringen.

Eiendommen er pga. sin størrelse og karakter å betrakte som en landbrukseiendom, underlagt lovgivningen både om konsesjon og odel. På takst-tidspunktet var det ingen ordinær landbruksmessig drift på bruket. Bolighuset benyttes som bolig, og eierens inntekter hentes i hovedsak fra arbeid utenfor bruket. Se forøvrig pkt. A.2 og pkt. B.

Eiendommen ligger i jordbruksområde på Eidheim utenfor regulert område, med adkomst fra offentlig veg som passerer over eiendommen.

Basert på opplysninger fra 'Gårdskart' (www.gardskart.skogoglandskap.no) og annen tilgjengelig informasjon består brukets totale grunnareal av følgende delarealer:

- Fulldyrka jord	ca. 45.4 da
- Overflatedyrka jord	ca. 0.0 da
- Innmarksbeite	ca. 25.4 da
- Produktiv skog	ca. 133.7 da
- Utmark/annet markslag/ikke klassifisert	ca. 36.1 da
- Bebygd areal/gårdstun	ca. 1.0 da

Sum jord- og skogarealer ca. 241.6 da

De dyrkede arealer ligger i hovedsak i skrånende terreng ved tunet, og er delvis benyttet som slåttemark, delvis er arealene gjengrodd og ute av bruk. Det reelle antall da fulldyrket jord er derfor i realiteten vesentlig lavere enn 45 da, og det regnes ca. 30 da som dyrket areal pr. i dag.

Beiteområder ligger i utkanten av de dyrkede arealer, mens utmark og skogsareal består av flere teiger som ligger noe spredd, se kart. Det foreligger ikke utarbeidet skogbruksplan, og uttak av trevirke er de senere år i hovedsak i begrenset til ved til eget bruk men noe salg har forekommet. Det er relativt god tilkomst til det meste av skogen fra traktorveger, og det er en del hogstmoden granskog som kan tas ut.

I tillegg til arealer som nevnt ovenfor hører det iht. gitte opplysninger til bruket en naustrett i felles naustområde i Bjerkvika.

Sivilingeniør Trond Ose MNTF

A.2 ODEL, ÅSETE OG KONSESJON

Arealkravet etter Odelslovens §2 gjeldende fra 01.07.2009 er at eiendommen skal ha mer enn 25 da fulldyrket eller overflatedyrket jord (jordbruksareal), eller mer enn 500 da produktiv skog. Eiendommens andel i realsameie skal medregnes. For slik eiendom gjelder forøvrig også boplikt, se nedenfor.

Som jordbruks-areal regnes i denne sammenheng fulldyrket og overflatedyrket jord samt jord som uten videre kultivering er egnet til kultarbeite og slåttemark. Jord som må ryddes eller dreneres regnes ikke, heller ikke bebygd areal, tunområde og veiareal.

Ved overdragelse av eiendommer til odelsberettiget person kan odelstakst fastsatt av rettslig instans/myndighet legges til grunn. Verdien vil kunne baseres på andre forutsetninger enn markedsverdi og kan derfor ligge lavere enn salgsverdi etter konsesjonsloven i det åpne markedet. Se også punkt C.1.

Ved overdragelse på bakgrunn av åsete har åsetesarvingen krav på at det ved skjønn blir fastsatt en overtakingspris som er rimelig etter forholdene, særlig med tanke på at overtakeren kan makte å bli sittende med eiendommen.

Taksteiendommens areal ligger over hovedregelen om areal etter odelslovgivningen, og det antas følgelig at eiendommen er underlagt odelslovgivningen.

Oppdraget omfatter ikke vurdering av åsetesrett/åsetestakst.

Konsesjonslov og boplikt

Alt erverv av fast eiendom er i utgangspunktet underlagt konsesjonsloven, men loven angir unntak basert på karakter i form av begrenset størrelse m.v., samt unntak basert på erververens stilling. Loven gjelder også ved etablering av bruksrett og utleie.

Eiendommens totalareal på 241.6 da ligger over dagens konsesjonsgrense på 100 da for bebygd totalareal og/eller 25 da jordbruksareal (fulldyrket eller overflatedyrket areal), kfr. Konsesjonsloven av 28.11.2003 nr. 98, §4 med senere endringer, gjeldende fra 16.3.2012. Unntakene fra konsesjonskrav er angitt i lovens §4 og 5. Også her skal eiendommens andel i realsameie medregnes.

Konsesjonsfriheten er knyttet til eiendommens totalareal. Ved erverv av jord- og skogbrukseiendom, må eiendomsbegrepet i jordloven § 12 legges til grunn for vurderingen av hva som er eiendommens totalareal. Hører det til eiendommen sameiepart, skal den forholdsmessige andelen av sameiepartens areal trekkes med ved vurderingen av hva som er eiendommens totalareal. Dersom det til eiendommen hører bruksrett som ikke kan omsettes separat, og som isolert ville kunne utløse konsesjonsplikt etter § 3, fører dette til at ervervet utløser konsesjonsplikt selv om den eiendommen som omsettes er under 100 dekar.

I vurderingen av totalarealet for herværende bruk er kun det areal som framkommer fra 'Gårdskart' lagt til grunn fordi sameieparten ikke er dokumentert. Vi har erfaring for at vurderingen av totalareal inkl. sameiepart og konsesjonsplikt praktiseres noe ulikt fra kommune til kommune.

For bebygd eiendom med mer enn 25 da jordbruksareal eller mer enn 500 da produktiv skog må erverver av eiendommen med hjemmel i lovens §5 og 6 bosette seg på eiendommen innen ett år og selv bebo den i minst 5 år.

Potensiell kjøper av konsesjonsbelagt eiendom utenom familie/odelsrekkefølge må søke konsesjon for kjøp av eiendommen. Dersom konsesjon blir gitt må landbruksmyndighetene godkjenne salgsprisen. For bebygde konsesjonspliktige landbrukseiendommer med kjøpesum under kr. 3.500.000,- er myndighetens prisvurdering/prisregulering utelatt iht. Rundskriv nr. M-2/2016 (gjeldende fra 23.02.2016) fra Landbruks- og Matdepartementet (LMD). Beløpsgrensen gjelder eiendommer med boligbebyggelse som har en brukbar standard slik at kjøper kan tilflytte eiendommen, bl.a. med vekt på tilfredsstillende løsninger for vei, vann og avløp. Forøvrig gjelder rundskriv M-1/2010. Se også punkt C.1 vedr. verddivurdering.

Søknad om konsesjon skal sendes kommunen v/ordfører på skjema fastsatt av departementet.

Jordlov og driveplikt

Jordlova av 12.05.1995 nr. 23 gjeldende fra 01.01.2010 har som formål å legge forholdene til rette for arealressursene i landet kan brukes på den måte som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket.

Vern av dyrket og dyrkbar jord m.v. reguleres gjennom jordloven uten arealbegrensning ved at eier/erverver av jordbruksareal etter §8 pålegges driveplikt. Ny eier må innen ett år ta stilling til om han vil drive eiendommen selv eller leie den bort. Driveplikt kan oppfylles ved bortleie som tilleggsjord til annen landbruks-eiendom, forutsatt varighet minst 10 år av gangen uten anledning for eier til å si opp avtalen. Fritak fra driveplikt kan innvilges av departementet etter søknad.

Etter jordloven gjelder driveplikten alt jordbruksareal, i utgangspunktet uavhengig av arealenes størrelse eller karakter. Brukstørrelse, avkastningsevne m.v. er imidlertid elementer som skal vurderes i tilfelle man vil søke om fritak fra driveplikt, ref. jordloven §§8 og 8a.

A.3 BYGNINGER

Gårdsbruket er bebygd med bolighus, driftsbygning og et uthus/verksted.

Eiendommen har vanntilførsel fra felles vassverk (Berknes Vassverk), mens kloakkavløp føres til privat septiktank med kommunal tømning.

Bolighus

Huset er oppført ca. 1884 og er senere noe tilbygd. Det består av kjeller, hovedetasje og andretasje samt kaldloft. Grunnflate 58 m2, samlet brutto gulvareal 101 m2 (BTA) pluss kjeller med redusert takhøyde og som ikke er måleverdig etter NS3940.

Bolighusets areal er beregnet til et samlet bruksareal på 95 m2 (BRA) fordelt på P-Rom = 94 m2 og S-Rom = 1 m2.

Bygningen er oppført med fundamenter og grunnmur av naturstein på antatt normalt fast grunn/løsmasser. Forøvrig kjeller med jordgolv, tradisjonell byggemåte med bordkledde tømmer yttervegger, etasjeskillere av trebjelkelag, saltak av tre tekkt med bølgeeternit. Vinduer av tre med ettermonterte isolerglass. Bygningen er delvis etterisolert.

I første etasje er det vindfang/entre, bad/vaskerom, kjøkken og to stuer. Andre etasje inneholder loftsgang, bad, tre soverom og et lite kott.

Kjøkkeninnredning og sanitærutstyr er av nøytrale standard. Huset har elektrisk oppvarming pluss røykpipe og ildsted i form av vedovn.

Våningshuset vurderes i hovedsak å ha alminnelig bra bygningsmessig standard for alderen. De senere årene er det utført en del ut og innvendig overflateoppussing, el-installasjoner er noe oppgradert, og trebjelkelag over under-etasje er delvis etterisolert. Den vedlikeholdsmessige tilstand anses alminnelig god i forhold til alder.

Driftsbygning

Driftsbygningen er oppført 1884 som bolighus, og har grunnflate ca. 123 m² inkl. vedskjul. Bygningen inneholder fjøskasse i underetasje og låve i 1. etg., og er tradisjonelt oppført med fundamenter og grunnmur av naturstein, fjøskasse av naturstein og låve med enkeltpanel uisolert stavverk/grindkonstruksjon, saltak med tresperrer og bølgeblekk.

Bygningen er i bruk som lager og er i hovedsak normalt godt vedlikeholdt og i alminnelig bra stand for sin alder. Låven egner seg godt til dagens bruk, men bygningen anses lenger ikke egnet for noen form for dyrehold.

Andre bygninger

Ved bolighuset står et eldre verksted/uthus som også antas oppført ca. 1884, og har grunnflate ca. 53 m² i under-etasje og 35 m² hovedetasje. Bygd med fundamenter av betong og natursteinsmur, uisolerte bordkledde tømmer- og bindingsverksvegger, saltak av tre tekkt med skifer og stålplater. Bygningen anses å ha alminnelig god standard i forhold til bruksformålet, og den vedlikeholdsmessige tilstand vurderes som normalt god for alderen.

A.4 ANDRE OPPLYSNINGER

Boret

Det foreligger ingen tinglyst boret på bruket.

Påbud

Det foreligger ingen opplysninger om offentlige påbud om tiltak på eiendommen.

Rettigheter og andre ressurser

Til eiendommen hører rett til hjortejakt i felles vald. Det er opplyst å være ca. 23 fellingsløyve pr. år.

Sivilingeniør Trond Ose MNTF

der kjøttet fordeles mellom jeger og grunneier. Noen løyver leies også ut til eksterne jegere, med sporadisk utbetaling av netto overskudd til grunneiere.

Det foreligger ikke opplysninger om andre ressurser av økonomisk betydning.

Husdyr/besetning

Det er ingen besetning på bruket.

Annet

Det foreligger muntlig avtale med annen gårdbruker om vederlagsfri slått av deler av de fulldyrkede arealer.

Naustretten omfatter en udokumentert rettighet på fellesareal, ikke egen utskilt tomt.

Sivilingeniør Trond Ose MNTF

B VERDIVURDERING

B.1 Generelt

Konsesjonslovgivningen

Oppdraget er definert som fastsettelse av eiendommens omsetningsverdi ved omsetning i det frie marked. Takseringen tar derfor utgangspunkt i Konsesjonsloven, som regulerer omsetning av fast eiendom på det frie markedet. Lovens § 1 definerer lovens formål:

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

1. Framtidige generasjoners behov
2. Landbruksnæringen
3. Behov for utbyggingss grunn
4. Hensynet til miljøet, allmene naturverninteresser og friluftinteresser
5. Hensynet til bosettingen

Loven skal dermed sikre vern om landbrukets produksjonsmidler på den ene siden, samtidig som den også skal ivareta og tilgodese samfunnsinteressene forøvrig.

LMD har i sitt rundskriv M-3/2002 gitt veiledende retningslinjer for prisvurdering av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Disse retningslinjer legges til grunn som utgangspunkt for beregningen av verdien av enkeltkomponentene for taksteiendommen. Ved fastsettelse av konsesjonsverdi anbefales verdsettelse av enkelt-komponentene etter følgende prinsipper:

- a) Jord og skog: Avkastningsverdi (bruksverdi ved korn-/grasproduksjon eller skogsdrift)
- b) Bygninger: Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi)
- c) Rettigheter/andre ressurser: Avkastningsverdi eller kostnadsverdi avhengig av rettighetens art

Ved verdiberegningen av konsesjonsbelagte eiendommer skal det benyttes en kapitaliseringsrentefot på 4 % for jordbruksarealer og andre ressurser, også produktiv skog. Denne er fastsatt av Landbruksdepartementet, senest i rundskriv M-4/2004 (21.06.2004), og er ikke gjenstand for takstmannens vurdering. Det er også en nedre grense for når landbruksmyndighetene skal gå inn og vurdere prisen for en konsesjonseiendom. For bebygde konsesjonspliktige landbrukseiendommer med kjøpesum under kr. 3.500.000,- skal myndighetens prisvurdering utelates, ref. Rundskriv M-2/2016.

For rettigheter og andre ressurser benyttes en variabel kapitaliseringsrente på 4-12% basert på det økonomiske objektets karakter, inntekspotensialet og risikoen ved dette samt takstmannens skjønnsmessige vurdering.

Odelstakst

Odelsoven av 28. juni 1974 nr. 58 med senere endringer, senest fra 01.07.2009, angir bestemmelser om verdi-fastsettelse for odelseiendommer. I Kap. XI §49 er det bl.a. angitt:

'Verdsetjinga ved odelstakst skal gjerast på grunnlag av den bruk av eigedomen som er naturleg etter

Sivilingeniør Trond Ose MNTF

tilhøva på staden, og som kan sameinast med at eigedomen hovudsakleg blir nytta til landbruksføremål'.

Utgangspunktet ved odelstakst er dermed at eiendommen i hovedsak forutsettes benyttet til landbruksformål, og eiendommen verdsettes etter den bruksverdi og tilstand den har på takseringstidspunktet.

Herværende takst-oppdrag gjelder ikke fastsettelse av odelstakst, og verddivurderingen skjer iht. bestemmelsene i konsesjonsloven.

B.2 Verdifastsettelse

I det følgende er de enkelte deler og verdi-elementer av eiendommen i utgangspunktet verdsatt etter en helhetsvurdering i henhold til ovenforstående hovedprinsipper.

Jord- og skogarealer:

- Fulldyrka jord	ca. 45.4 da, kr. 180.000
- Innmarksbeite	ca. 25.4 da, kr. 50.000
- Produktiv skog	ca. 133.7 da, kr. 100.000
- Annet markslag/annet areal inkl. nausttomt	ca. 36.1 da, kr. 135.000
- Bebygd areal/gårdstun	ca. 1.0 da, kr. 300.000

Sum jord- og skogarealer kr. 765.000

På grunn av at eiendommen i liten grad har ordinær landbruksdrift er det ved verdifastsettelsen i hovedsak lagt til grunn erfaringsmessig basert normalpris pr. da grunnareal i stedet for bruksverdi/avkastningsverdi.

Bygninger:

- Våningshuset verdsettes nedskrevet til	kr. 975.000
- Driftsbygningen verdsettes nedskrevet til	kr. 100.000
- Andre bygninger verdsettes nedskrevet til	kr. 50.000

Sum bygninger kr. 1.125.000

Rettigheter

Verdien av eiendommens rettigheter knyttet til jakt settes til kr. 50.000.

Sivilingeniør Trond Ose MNTF

B.3 Kommentarer til verdifastsettelsen

Verdien av eiendommen er vurdert i forhold til bestemmelsene i Konesjons- og Odelsloven kombinert med takstmannens skjønn.

Ved verddivurderingen er eiendommens verdi som landbrukseieendom er den i tillegg vurdert i forhold til eiendommens verdi som boligeiendom.

Konesjonsplikten i henhold til konesjonslovene gjelder bebygget eiendom med samlet areal større enn 100 da eller mer enn 25 da fulldyrket jord. Små landbrukseieendommer og eiendommer med eller uten deltids drift har imidlertid ofte begrenset næringsmessig betydning for eier, og skiller seg da lite fra vanlig bebygde tomteeieendommer. I henhold til rundskriv M-3/2002 fra LMD gis det anledning til å tillegge landbrukseieendommer et bostedstillegg/boverdi, som gjenspeiler eiendommens verdi til boligformål sett i forhold til det lokalmiljøet eiendommen befinner seg i. Det forutsettes da at inntektene fra bruket bare delvis bidrar til brukerens eller brukerfamiliens inntektsgrunnlag vurdert i lys av inntektsmålet i landbruket.

Ved vurdering av boverdiens størrelse vil områdets generelle boligprisinivå, eiendommens beliggenhet i forhold til annen bebyggelse, kommunikasjons- og servicetilbud m.v. tillegges betydning i tillegg til selve bolighusets kvaliteter. Øvre ramme for tillegg av boverdi er i rundskriv M-1/2010 satt til kr. 1.500.000,-. Boverdi skal ikke settes å høyt at den gir negative følger for aktiv landbruksdrift på eiendommen, og/eller så høyt at ønskelige kjøpere i landbrukssammenheng prises ut.

Den takserte eiendommen vurderes å ha liten betydning som næringsgrunnlag for eier. Forholdene tilsier imidlertid at bolighuset kan tillegges en viss boverdi, og denne ansettes i dette tilfellet til kr. 250.000,- og er inkludert i verdi som angitt i punkt D og ovenfor.

Sivilingeniør Trond Ose MNTF

C TAKSTKONKLUSJON

Under hensyn til forannevnte opplysninger ansettes etter en totalvurdering følgende verdier for den faste eiendom:

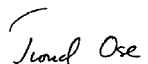
Normal salgsverdi

1. Jord- og skogarealer	kr. 765.000
2. Bygninger	kr. 1.125.000
3. Rettigheter og andre ressurser	kr. 50.000

Eiendommens omsetningsverdi ansatt etter konesjonslovens prinsipper: kr. 1.940.000

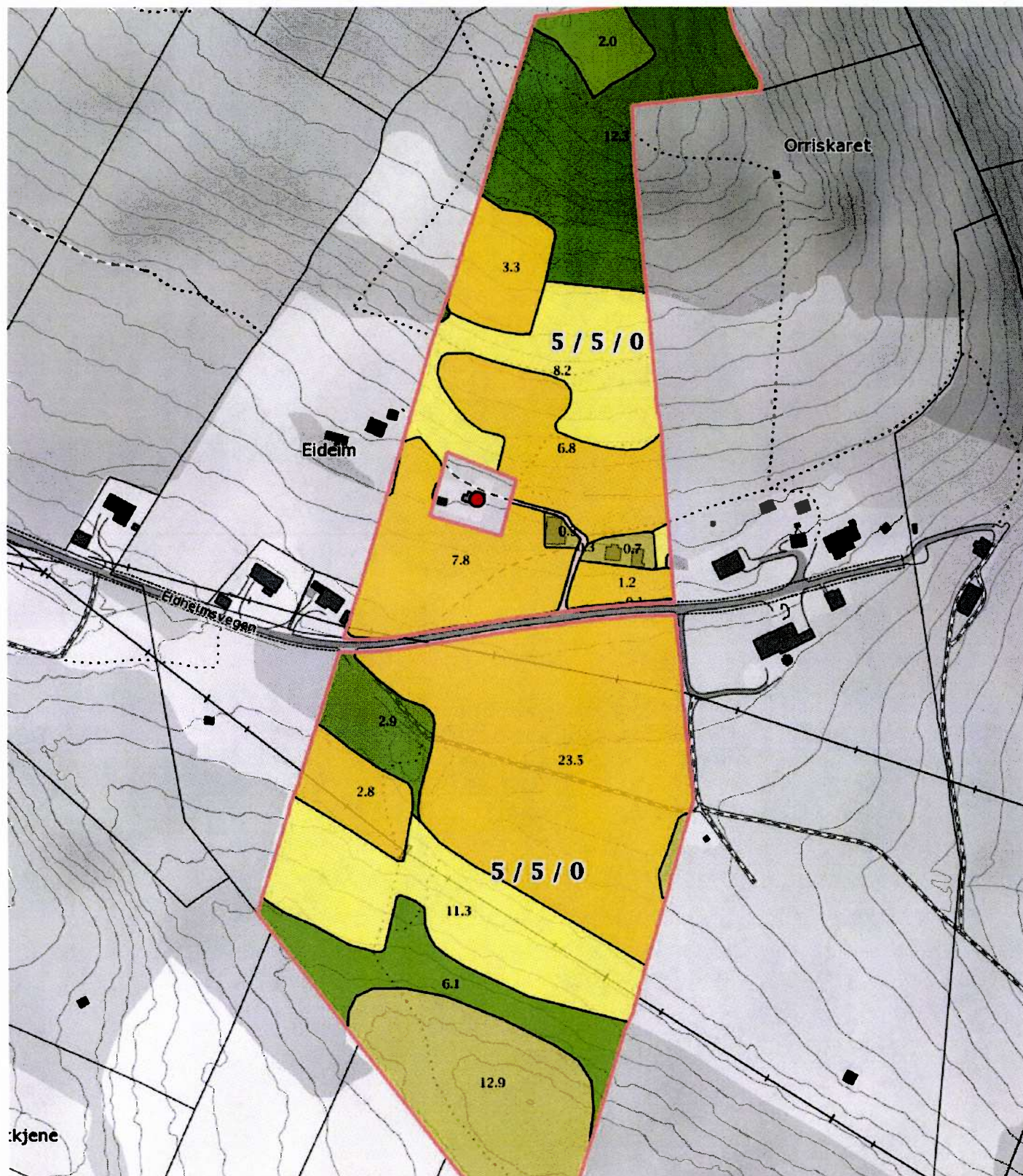
Taksten er satt etter beste skjønn og verddivurdering m.v. utført i henhold til gjeldende offentlige bestemmelser og Norges Takseringsforbunds (NTF) retningslinjer for taksering av landbrukseieendommer. Hefelsesanmerkninger er ikke vurdert utover det som eventuelt er beskrevet og angitt i takstdokumentet. Driftsløsere er ikke medregnet i takstgrunnlaget.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten bygger i hovedsak på opplysninger gitt fra rekvirent/eier.

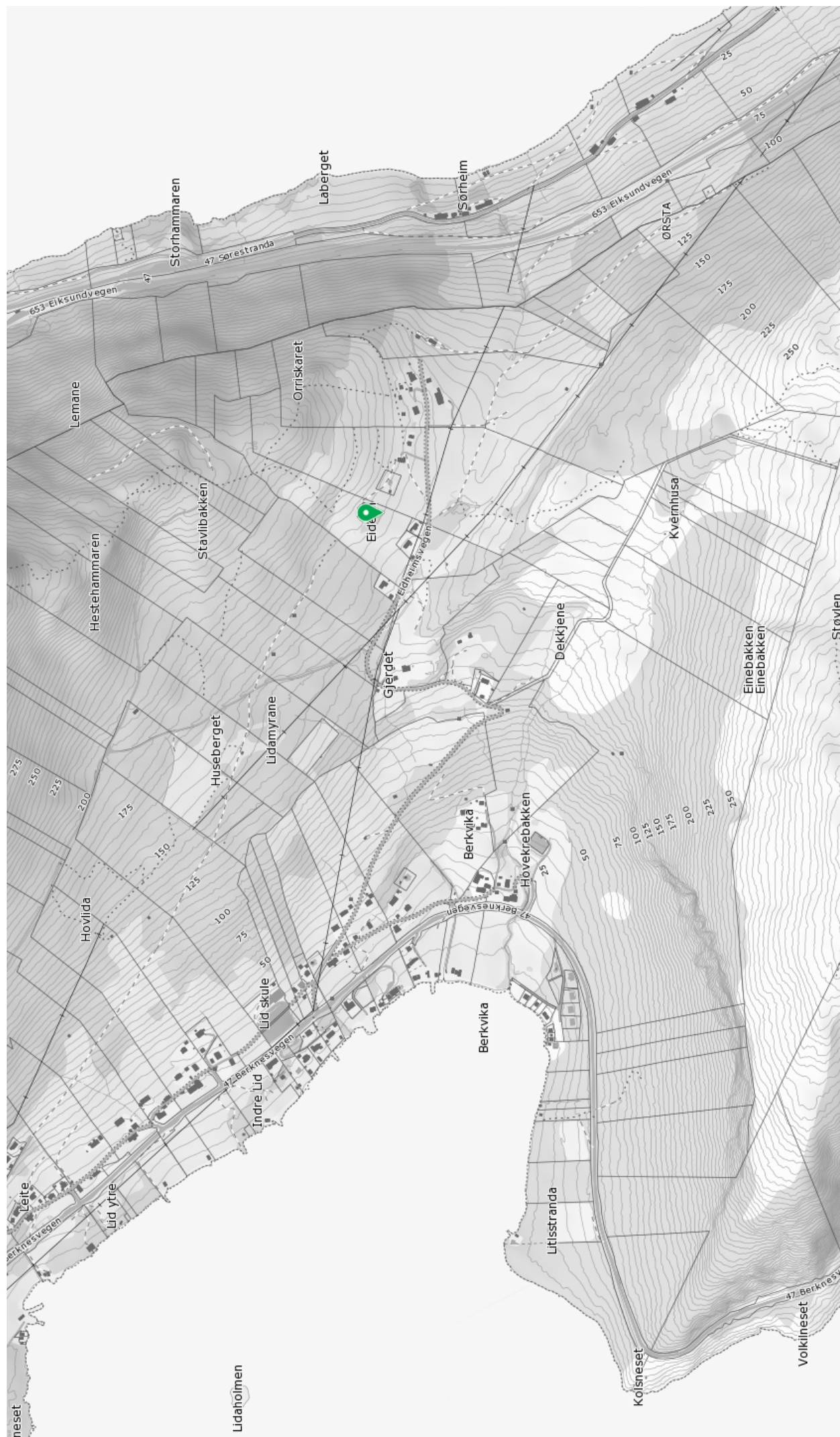

Siv. ing. Trond Ose
Takstmann MNTF

VEDLEGG

Sivilingeniør Trond Ose MNTF



0204060m Målestokk 1 : 3000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 26.08.2016	
--	--





SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Liv Bente Viddal

Arkivsak nr.: 2016/1502 i Volda
2016/1649 i Ørsta

Arkivkode: V60

Utvalsaksnr

Utval

Møtedato

70/16

Forvaltningsstyret

13.09.2016

HØYRING - FORSLAG TIL LOV OM ENDRING AV LOV OM KONSESJON, LOV OM JORD OG LOV OM ODELSRETEN OG ÅSETESRETEN

Administrasjonen si tilråding:

Volda kommune v. forvaltningsstyret viser til høyringsnotat datert 27.06.16 om endringar i konsesjonslov, jordlov og odelslov, og har slike merknader til forslaget:

- *Ei auke av arealgrensene for konsesjon, odel og buplikt frå 25 da jordbruksareal til 35 da, vil ha store konsekvensar for Volda kommune som har mange mindre eigedomar i utkantbygder som er truga av fråflytting. Forvaltningsstyret går difor imot ei slik endring.*
- *Unntak frå deling etter jordlova for ubebygde tomter, bør ikkje gjelde på produktiv skogsmark, sidan dette kan føre til at skogbruksinteressene ikkje vert teke tilstrekkeleg omsyn til.*
- *Driveplikt etter jordlova. Det bør setjast krav om minimum 5 år skriftleg leigekontrakt ved bortleige. Dette av omsyn til føreseielege villkår for dei som er avhengig av leigjord i drifta.*

Saksvedlegg:

1. Høyringsbrev datert 27.06.16
2. Høyringsnotat, samandrag. (lenke til heile høyringsnotatet er sendt i eigen e-post til medlemmane)
3. Brev om klargjering til høyringsnotat, datert 30.06.16

Saksopplysningar:

Landbruks- og matdepartementet har sendt ut høyring med forslag til endringar i konsesjonslov, jordlov og odelslov. Høyringsfrist er 26.09.16. Dette er viktige lover for landbruket, og høyringa vert difor sett opp som sak i forvaltningsstyret, slik at det er høve til å gi uttale til høyringa.

Det vert vist til samandrag i høyringsnotatet, og kort oppsummert og forenkla vert det føreslått fylgjande endringar:

- Arealgrenser for konsesjonsplikt og odelseigedom er idag 25 da fulldyrka+overflatedyrka jord eller 500 da produktiv skog. Det vert føreslått å heve arealgrensa til 35 da fulldyrka+overflatedyrka. Det medfører at det heller ikkje vert buplikt på eigedomar under denne arealgrensa, når eigedomen vert overdregen innafør familien.
- Priskontroll vert fjerna på reine skogeigedommar, bebygde eller ubebygde. Ikkje priskontroll på eigedomar under 35 da fulldyrka + overflatedyrka areal.
- Unntak frå deling etter jordlova og konsesjonsplikt ved sal av tilleggsjord, viss heile eigedomen unnateke tunområde på maks. 5 da vert selt som tilleggsjord, og viss kjøpar eig landbrukseigedom frå før av ein viss storleik (forslag 5 da jordbruksareal eller 25 da produktiv skog) og grensar til eller har leigd areala i minst 5 år.
- Unntak frå deling etter jordlova for ubebygde bustad-, fritids- og nausttomter, som ikkje ligg på jordbruksareal (fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite), og ikkje er større enn 2 da. Gjeld frådelinga dyrkbar jord, skal denne vurderast etter § 9 omdisponering av dyrka/dyrkbar jord.
- Driveplikt etter jordlova. Ved utleige vert krava om at leigeavtalen skal vare i minst 10 år, vere tilleggsjord til annan landbrukseigedom, og føre til driftsmessig gode løysingar; fjerna.

Kommunen skal føre kontroll med at vilkåra vert oppfylt, og reglane i plan- og bygningslova gjeld som før.

Vurdering og konklusjon:

Høyringsdokumentet er omfattande, og gjeld fleire lover, slik at det er vanskeleg å setje seg inn i alle konsekvensar som endringsforslaga vil få.

Eg ser likevel at forslaget om å auke arealgrensa for konsesjon, og dermed buplikt, vil ha relativt store konsekvensar for våre kommunar, sidan vi har mange små landbrukseigedomar. Tal frå landbruksregisteret viser at tal eigedomar etter storleik på jordbruksareal er slik (for å utløyse buplikt må det i tillegg vere bustadhus på eigedomen):

Volda: Bruk opp til 25 da = 322

 Bruk mellom 25 og 34 da = 74 (36% av dei 207 eigedomane m. buplikt i dag)

 Bruk 35 da og større = 133

Ørsta: Bruk opp til 25 da = 435

 Bruk mellom 25 og 34 da = 97 (27% av dei 356 eigedomane m. buplikt i dag)

 Bruk 35 da og større = 259

Våre kommunar vil etter dette få mindre moglegheiter for å kunne bruke buplikt som eit verkemiddel, enn etter dagens arealgrense. Mange av dei mindre eigedomane ligg i utkantbygder, der det er fare for fråflytting, og fleire av desse bruka vil etter lovendringa kunne bli fritidsbustader og ikkje grunnlag for busetjing.

Det er føreslått at det vert gitt unntak frå §12 deling etter jordlova, for tomter som ikkje omfattar jordbruksareal. Plan- og bygningslova skal framleis gjelde ved slike frådelingar. Det medfører at tomter på skogbruksareal kan delast frå utan jordlovshandsaming. Ein kan med dette risikere at skogbruksinteressene ikkje vert høyrde i tilstrekkeleg grad i slike saker, og at ein får uheldig fragmentering av viktige areal for skogbruksdrift.

Det skal framleis vere driveplikt etter jordlova, og evt. leigeavtale viss du ikkje driv jorda sjølv, skal vere skriftleg. Det er føreslått å ikkje setje krav om varigheit av leigeavtalen, mot 10 år som er kravet no. Dette kan føre til mindre føreseielege vilkår for dei som er avhengig av leigejord, og spesielt ved investeringar kan det vere vanskeleg å ikkje ha langsiktige leigeavtalar. Eit vilkår om minimum 5 år leigeavtalar burde vore vurdert.

Konklusjon:

Eg tilrår at Volda kommune v. forvaltningsstyret gir uttale med merknader på desse punkta som er sett opp over.

Ørsta, 07.09.16

Liv Bente Viddal
Seksjonsleiar
Landbrukskontoret Ørsta Volda

Utskrift av endeleg vedtak:

Landbruks- og matdepartementet via digital løysing (frist 26.09.16):

<https://www.regjeringen.no/no/dep/lmd/id2501880/>

Landbrukskontoret Ørsta Volda



DET KONGELIGE
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

Ifølge liste

Deres ref	Vår ref	Dato
	16/570-	27.06.2016

Høring. Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelseretten og åsetesretten -

Stortinget behandlet 16. februar 2016 Innst. 153 L (2015-2016) fra Næringskomiteen som gjaldt regjeringens lovforslag i Prop. 124 L (2013-2014) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphvelse av priskontroll). Stortinget vedtok å sende lovforslaget tilbake til regjeringen. Stortinget ba samtidig regjeringen om å utrede og legge fram for Stortinget en rekke ulike forslag til endringer i konsesjonsloven, odelsoven og jordloven.

Stortinget ber i sine vedtak bl.a. om følgende:

- *Vedtak nr. 483:* Stortinget ber regjeringen legge frem en ny proposisjon om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven.
- *Vedtak nr. 485:* Stortinget ber regjeringen foreta en vurdering av om avgrensningen av beløpsgrenser og arealgrenser for praktisering av priskontroll bør fastsettes i en forskrift, og ber i tilfelle regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om å innføre en slik forskriftshjemmel i konsesjonsloven.
- *Vedtak nr. 486:* Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om nødvendig lovendring om å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.
- *Vedtak nr. 487:* Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om at arealgrensen endres tilsvarende for odlingsjord etter odelsoven § 2.
- *Vedtak nr. 488:* Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag til hvordan priskontrollen på rene skogeiendommer kan oppheves.

- *Vedtak nr. 489*: Stortinget ber regjeringen vurdere hvordan produktive jord- og skogbruksarealer på en eiendom kan overdras som tilleggsjord til eiendommer som har tilstøtende greenser, ligger i nærheten av, og/eller forpaktes, uten at det skal være nødvendig å søke samtykke til deling eller konseksjon. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om en slik endring.
- *Vedtak nr. 490*: Stortinget ber regjeringen utrede regler som gjør at skogen på kombinerte jord- og skogbrukseieendommer kan unntas fra priskontroll, og komme tilbake til Stortinget med forslag til endrede regler.

Landbruks- og matdepartementets oppfølging av anmodningene går fram av vedlagte høringsnotat hvor departementet foreslår endringer i konseksjonsloven, jordloven og odelsoven. Anmodningene reiser flere spørsmål knyttet til avgrensninger som også er behandlet i notatet. Anmodningene er behandlet i kapittel 2, 3 og 4.

Departementet har gitt Landbruksdirektoratet i oppdrag å nedsette og lede en arbeidsgruppe som skulle utrede effekten av bruk av leiejord og om det bør være større samsvar mellom eier og bruker, samt utrede praktiseringen og effekten av driveplikten. Arbeidsgruppen har i rapporten *Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon*, Rapport nr. 27/2015 foreslått flere endringer i lovgivningen. I vedlagte høringsnotat foreslår departementet som en oppfølging av dette arbeidet endringer i reglene om driveplikt etter jordloven. For å bidra til forenkling av regelverket, redusere byråkratiet og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom foreslår Landbruks- og matdepartementet også enkelte endringer i jordlovens bestemmelse om deling av landbrukseieendom. Departementet foreslår dessuten noen endringer som gjelder tilbakebetaling av tilskudd. Forslagene er behandlet i kapittel 5, 6 og 7. Disse forslagene behandles i samme høringsprosess som anmodningsvedtakene i Stortinget fordi de retter seg mot de samme høringsinstansene, og til dels også gjelder de samme lovbestemmelsene som omfattes av Storingsflertallets forslag til endringer.

Forslagene sendes med dette på høring, se vedlagte høringsnotat. Notatet er også tilgjengelig på departementets hjemmesider: <https://www.regjeringen.no/no/dep/lmd/id2501880/>

Vi ber om at høringsuttalelser sendes departementet elektronisk ved bruk av den digitale løsningen for høringsuttalelser <https://www.regjeringen.no/no/dep/lmd/id2501880/> innen **mandag 26. september 2016**.

Høringsnotatet inneholder mange forslag på ulike områder og det er knyttet forskjellige vilkår til flere av forslagene. For å legge til rette for at departementet enkelt skal kunne oppsummere høringsuttalelsene, ber vi om at eventuelle uttalelser følger den systematikken som er valgt i høringsnotatet.

Med hilsen

Pål Vidar Sollie (e.f.)
ekspedisjonssjef

Inger Grette
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signature

Ifølge liste

Deres ref	Vår ref	Dato
	16/570-	30.06.2016

Klargjøring - høringsnotat om forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten

Vi viser til høringsbrev 27.06.2016 vedlagt høringsnotat om forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten. Det er oppstått en uklarhet i høringsnotatet, og departementet vil med dette brevet rette opp i denne.

Uklarheten gjelder høringsnotatets sammendrag punkt 1.2.3 Deling, konsesjon og tilleggsjord (side 9) og kapittel 9.3 merknader til ny § 12 a andre ledd nr. 2 i jordloven (side 85).

I sammendraget viser departementet i forbindelse med forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen og konsesjonsplikten ved erverv av tilleggsareal til at erververs eiendom må være over en viss størrelse for å komme inn under unntaket. Departementet sier videre at denne grensen i lovutkastet er knyttet til arealgrensene for odlingsjord, jf. odelsloven § 2 (se side 9). Det samme sies i spesialmerknoten til forslag til ny § 12 a andre ledd nr. 2 i jordloven (se side 85).

Departementets forslag er imidlertid at eiendommen som erverver eier fra før skal ha mer enn 5 dekar jordbruksareal eller 25 dekar produktiv skog for å komme inn under unntaket. Dette går klart fram av selve lovforslaget til ny § 12 a andre ledd nr. 2 i jordloven og § 5 nytt

fjerde ledd nr. 3 i konsesjonsloven, og departementets generelle merknader kapittel 4.5.2.1 og kapittel 4.5.3.

Med hilsen

Pål Vidar Sollie (e.f.)
ekspedisjonssjef

Inger Grette
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Høringsnotat

**Forslag til lov om endring av lov om
konsesjon ved erverv av fast eiendom
(konsesjonsloven) mv., lov om jord
(jordlova) og lov om odel retten og
åsetesretten (odelslova)**

1	Innledning.....	6
1.1	Bakgrunn for forslagene	6
1.1.1	Stortingets anmodninger	6
1.1.2	Andre endringsforslag.....	7
1.2	Sammen drag	7
1.2.1	Arealgrenser for konsesjon og odel	7
1.2.2	Priskontroll etter konsesjonsloven	7
1.2.3	Deling, konsesjon og tilleggsgjord	9
1.2.4	Fradeling av tomter	9
1.2.5	Driveplikt.....	10
1.2.6	Bestemmelser om tilskudd.....	10
2	Arealgrenser for konsesjon og odel.....	11
2.1	Stortingets anmodning og departementets utgangspunkt	11
2.2	Gjeldende rett	11
2.2.1	Innledning	11
2.2.2	Dagens arealgrenser i konsesjonsloven og odelsoven	11
2.3	Departementets vurderinger og forslag	12
2.3.1	Utgangspunkt	12
2.3.2	Konsekvenser av forslaget	13
2.3.3	Forholdet til Grunnloven §§ 97 og 107	17
2.3.4	Overgangsregler	18
3	Priskontroll etter konsesjonsloven	20
3.1	Stortingets anmodninger og departementets utgangspunkt	20
3.2	Gjeldende rett	20
3.2.1	Regelen om priskontroll	20
3.2.2	Formålet med priskontroll.....	20
3.2.3	Vurdering av pris ved erverv av landbrukseiendom	21
3.2.4	Avgrensning av priskontrollen	21
3.2.5	Verdsettingen	22
3.3	Statistikk	23

3.3.1	Bebyggd landbrukseieendom med jordbruksareal og/eller produktiv skog	23
3.3.2.	Landbrukseieendommer med minst 25 dekar produktivt skogareal.....	24
3.4	Departementets vurderinger og forslag	26
3.4.1	Forskrift om beløpsgrense og arealgrenser for priskontroll.....	26
3.4.2	Omfang av priskontroll.....	27
3.5	Lovteknisk løsning – departementets forslag	34
4	Deling, konsesjon og tilleggsjord.....	36
4.1	Stortingets anmodninger og departementets utgangspunkt.....	36
4.2	Gjeldende regler	36
4.2.1	Deling.....	36
4.2.2	Konsesjon.....	39
4.3	Statistikk mv.	40
4.4	Behovet for endring – Stortingets anmodning.....	43
4.5	Departementets vurderinger og forslag	44
4.5.1	Utgangspunkt – unntak fra søknad om deling og konsesjon	44
4.5.2	Vilkår for unntak fra delingsbestemmelsen	45
4.5.3	Vilkår for unntak fra konsesjonsplikt	49
4.5.4	Ulovlig deling eller manglende konsesjon.....	50
4.6	Noen konsekvenser av forslagene	52
5	Fradeling av tomter	55
5.1	Bakgrunn for forslaget.....	55
5.2	Statistikk	55
5.3	Gjeldende rett - tilgrensende lovverk	55
5.3.1	Jordloven § 9	55
5.3.2	Plan- og bygningsloven.....	55
5.4	Behov for endringer	56
5.5	Departementets vurderinger og forslag	57
5.5.1	Utgangspunkt.....	57
5.5.2	Avgrensning av unntaket – formålet med fradelingen.....	57
5.5.3	Avgrensning av unntaket – hensynet til vern av eiendommens arealressurser	58

5.5.4	Hensynet til drifts- og miljømessige ulemper	60
5.6	Oppsummering av forslaget.....	61
5.7	Kontroll.....	61
5.8	Endringer i konsesjonsloven som følge av forslaget	62
6	Driveplikt	63
6.1	Bakgrunn for forslaget.....	63
6.2	Reglene om driveplikt	64
6.2.1	Historikk	64
6.2.2	Driveplikt for eieren.....	64
6.2.3	Driveplikt oppfylt ved bortleie.....	65
6.2.4	Søknad om fritak fra driveplikten	65
6.2.5	Kontroll og sanksjoner	66
6.2.6	Driveplikt og forholdet til arealplaner etter plan- og bygningsloven	66
6.3	Statistikk	66
6.4	Behovet for lovendringer	67
6.5	Departementets vurderinger og forslag	68
6.5.1	Driveplikt oppfylt ved leieavtale	68
6.5.2	Forenkling av sanksjonsreglene	71
6.5.3	Melding til kommunen om jordleie	71
6.5.4	Overgangsspørsmål.....	72
7	Bestemmelser om tilskudd	73
7.1	Gjeldende rett	73
7.1.1	Jordloven § 18.....	73
7.1.2	Tilbakebetaling av tilskudd.....	73
7.1.3	Tvangsfullbyrdelse av tilbakebetaling av tilskudd	74
7.1.4	Særlig lovbestemmelse som tvangsgrunnlag	74
7.2	Departementets vurderinger og forslag	74
8	Administrative og økonomiske konsekvenser.....	77
8.1	Generelt	77
8.2	Nærmere om konsekvenser som følge av de enkelte endringene	77

8.2.1	Arealgrenser for konsesjon og odel	77
8.2.2	Priskontroll etter konsesjonsloven	77
8.2.3	Deling, konsesjon og tilleggsjord	78
8.2.4	Fradeling av tomter	78
8.2.5	Driveplikt	78
8.2.6	Bestemmelser om tilskudd.....	78
9	Merknader til lovendringene	79
9.1	Merknader til endringene i forpaktingsloven	79
9.2	Merknader til endringen i odelsloven	79
9.3	Merknader til endringene i jordloven	79
9.4	Merknader til endringene i konsesjonsloven	83
9.5	Merknader til overgangsbestemmelsene	85
	Forslag til lov om endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. og lov om jord og lov om odelsetten og åsetetretten	88

1 Innledning

I dette høringsnotatet foreslår Landbruks- og matdepartementet endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelssloven som oppfølging av Stortingets anmodninger i forbindelse med behandling i Innst. 153 L (2015-2016) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphvelse av priskontroll). Anmodningene reiser flere spørsmål knyttet til avgrensninger som er behandlet i notatet. I tillegg foreslår departementet endringer i jordloven som oppfølging av tilrådingen fra en arbeidsgruppe som har avgitt en utredning om drivepliktbestemmelsen og leiejordsandelen i norsk jordbruk. Videre foreslår departementet en forenking i delingsbestemmelsen i jordloven som ikke er en del av oppfølgingen av Stortingets anmodningsvedtak.

1.1 Bakgrunn for forslagene

1.1.1 Stortingets anmodninger

Stortinget behandlet 16. februar 2016 Innst. 153 L (2015-2016) fra Næringskomiteen som gjaldt regjeringens lovforslag i Prop. 124 L (2013-2014) om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphvelse av priskontroll). Stortinget vedtok å sende lovforslaget tilbake til regjeringen. Stortinget ba samtidig regjeringen om å utrede og legge fram for Stortinget en rekke ulike forslag til endringer i konsesjonsloven, odelssloven og jordloven. Stortinget ber i sine vedtak bl.a. om følgende:

Vedtak nr. 483: Stortinget ber regjeringen legge frem en ny proposisjon om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven.

Vedtak nr. 485: Stortinget ber regjeringen foreta en vurdering av om avgrensningen av beløpsgrenser og arealgrenser for praktisering av priskontroll bør fastsettes i en forskrift, og ber i tilfelle regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om å innføre en slik forskriftshjemmel i konsesjonsloven.

Vedtak nr. 486: Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om nødvendig lovendring om å heve arealgrensene for konsesjonspålagt ved erverv av bebygget eiendom og lovbestemt boplikt til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.

Vedtak nr. 487: Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om at arealgrensen endres tilsvarende for odlingsjord etter odelssloven § 2.

Vedtak nr. 488: Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag til hvordan priskontrollen på rene skogeiendommer kan oppheves.

Vedtak nr. 489: Stortinget ber regjeringen vurdere hvordan produktive jord- og skogbruksarealer på en eiendom kan overdras som tilleggsjord til eiendommer som har tilstøtende grenser, ligger i nærheten av, og/eller forpaktes, uten at det skal være nødvendig å søke samtykke til deling eller konsesjon. Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag om en slik endring.

Vedtak nr. 490: Stortinget ber regjeringen utrede regler som gjør at skogen på kombinerte jord- og skogbruksseiendommer kan unntas fra priskontroll, og komme tilbake til Stortinget med forslag til endrede regler.

Landbruks- og matdepartementets oppfølging av vedtakene er behandlet i kapittel 2, 3 og 4.

1.1.2 Andre endringsforslag

Landbruks- og matdepartementet ga Landbruksdirektoratet i oppdrag å nedsette og lede en arbeidsgruppe som skulle utrede effekten av bruk av leiejord og om det bør være større ansvar mellom eier og bruker, samt utrede praktiseringen og effekten av driveplikten. Arbeidsgruppen har i rapporten *Leiejord – avgjørende for økt norsk matproduksjon*, Rapport nr. 27/2015 foreslått en rekke endringer i lovgivningen. Som en oppfølging av arbeidsgruppas utredning foreslår departementet endringer i reglene om driveplikt etter jordloven. For å bidra til forenkling av regelverket, redusere byråkratiet og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom foreslår Landbruks- og matdepartementet også enkelte endringer i jordlovens bestemmelse om deling av landbrukseiendom.

Forslagene er behandlet i kapittel 5 og 6. Forslagene sendes på høring uten at de har direkte tilknytning til Stortingets anmodningsvedtak, jf. omtale i kapittel 1.1.1. Forslagene behandles i samme høringsprosess som vedtakene i Stortinget fordi de retter seg mot de samme høringsinstansene, og til dels også gjelder de samme lovbestemmelsene som omfattes av Stortingflertallets forslag til endringer.

1.2 Sammen drag

1.2.1 Arealgrenser for konsesjon og odel

Departementet foreslår i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 486 å heve arealgrensene for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom og lovbestemt boplikt fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord(se kapittel 1.1.1). Tilsvarende foreslår departementet i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 487 å heve arealgrensen for odlingsjord fra 25 dekar til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Forslagene til endringer i arealgrensene går fram av lovutkastet konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 og § 5 andre ledd og odelisloven § 2. Endringene som er i tråd med Stortingets vedtak, innebærer at færre eiendommer enn i dag vil bli omfattet av konsesjonsplikt, og at færre eiendommer vil være gjenstand for boplikt. Endringen innebærer dessuten at færre eiendommer vil kunne odles. Forslagene behandles i kapittel 2.

1.2.2 Priskontroll etter konsesjonsloven

Departementet foreslår i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 485 en hjemmel for forskrift i konsesjonsloven slik at beløpsgrenser fastsettes i forskrifts form, ikke som i dag gjennom rundskriv. Departementet mener at arealgrensene bør lovfestes. Forslaget behandles i kapittel 3.4.1.

Departementet foreslår i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 488 at priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer oppheves. Forslaget innebærer at om lag 7 400 eiendommer unntas fra priskontroll dersom de selges utenfor familien eller odelskretsen. Forslaget behandles i kapittel 3.4.2.3.

Stortingets anmodningsvedtak nr. 490 gjelder etter sin ordlyd erverv av bebygd og ubebygd eiendom med både jord og skog. Departementet oppfatter at Stortingets vedtak er begrunnet

ut fra et ønske om at skogen kan unntas fra priskontroll, men at det skal være priskontroll ved erverv av de øvrige ressursene på slike "kombinerte" eiendommer med både jord og skog.

Ved erverv av *bebygde eiendom* med både jord og skog foreslår departementet i kapittel 2 i tråd med Stortingets anmodningsvedtak nr. 486 at gjeldende arealgrense for konsesjonsplikt på 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord heves til 35 dekar. Konsekvensen av denne endringen er at det ikke vil bli priskontroll ved slike erverv. I kapittel 3.4.2.4 foreslår departementet som en oppfølging av Stortingets anmodningsvedtak nr. 490 dessuten at dagens arealgrense på 500 dekar for priskontroll ved erverv av skog skal sløyfes ved erverv av bebygde eiendom med både jord og skog. Det betyr at spørsmålet om priskontroll bare blir avhengig av om eiendommen består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. De to forslagene innebærer samlet at om lag 18 000 eiendommer unntas fra priskontroll hvis de selges utenfor familien eller odelskretsen. Forslaget behandles i kapittel 3.4.2.4.

Ved erverv av *ubbygde eiendommer* med både jord og skog sender departementet to alternative lovtekster på høring. Alternativ 1 innebærer at det ikke gjøres endringer i forhold til innholdet i gjeldende regler, og at det som i dag alltid vil være priskontroll ved slike erverv, jf. figur 3.1. Alternativ 2 innebærer at priskontroll unnlates hvis eiendommene ikke består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Både etter alternativ 1 og 2 er imidlertid ordlyden i bestemmelsen om priskontroll endret slik at lovteksten angir både at det skal føres priskontroll ved erverv av eiendom som skal brukes til landbruksformål, og hvilke arealgrenser priskontrollen vil gjelde for. Forslagene behandles i kapittel 3.4.2.5.

Endringene målt i forhold til omtrentlig antall eiendommer med skog kan oppsummeres slik:

Alternativ 1	Rene skogeiendommer kapittel 3.4.2.3:	7 400
	Bebygde eiendommer kapittel 3.4.2.4:	18 000
	Sum:	25 400
Alternativ 2	Ubebygde eiendommer kapittel 3.4.2.5:	3 850
	Sum	29 250

Samlet innebærer alternativ 1 at ca. 25 400 eiendommer med skog ikke lenger vil kunne utløse priskontroll. Dette utgjør ca. 19 % av det totalt 132 510 eiendommer med skog.

1.2.3 Deling, konsesjon og tilleggsjord

Departementet foreslår regler om unntak fra delingsbestemmelsen og unntak fra konsesjonsplikt for å stimulere til salg av tilleggsjord og -skog. Se Stortingets anmodning i vedtak 489.

Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen er betinget av at eier deler fra tun på ikke mer enn fem dekar, og selger resten av eiendommen til en som erverver den som tilleggsjord eller -skog til egen eiendom. Gjelder ervervet jordbruksareal, må eiendommen arealet legges til være i drift. Den som erverver tilleggsareal må enten være eier av tilgrensende eiendom, eller hvis ervervet dreier seg om jordbruksareal, ha leid eller forpaktet arealet i minst fem år forut for ervervet. I begge tilfeller må den eiendommen erververen har fra før være over en viss størrelse, i lovutkastet er dette knyttet til arealgrensene for odlingjord, jf. odelstloven § 2. Departementet ber imidlertid høringsinstansene om innspill til hvor denne grensen bør legges, for eksempel på 5 dekar jordbruksjord eller 25 dekar produktiv skog. Forslaget om unntak fra delingsbestemmelsen forutsetter ut over dette at det må foreligge en skriftlig avtale mellom partene. Forslaget behandles i kapittel 4.5.1 til 4.5.2.

Forslaget om unntak fra konsesjonsplikten er betinget av at den som erverver tilleggsarealet enten eier eiendom som grenser til tilleggsarealet, eller har leid arealet i minst fem år forut for ervervet. Ervervet må gjelde hele eiendommen med unntak av tun på ikke mer enn fem dekar. I lovutkastet er det som ved unntak fra delingsbestemmelsen lagt til grunn at den eiendommen erververen eier fra før må falle inn under arealgrensene for odlingjord etter odelstloven § 2. Departementet ber imidlertid høringsinstansene om innspill til hvor denne grensen bør legges, for eksempel på 5 dekar jordbruksjord. Forslaget behandles i kapittel 4.5.3.

1.2.4 Fradeling av tomter

Departementet foreslår en regel om unntak fra søknadsplikten etter delingsbestemmelsen i jordloven § 12 for ubebygde tomter ikke over 2 dekar til bolig, fritidshus eller naust.

Forslaget kommer i tillegg til Stortingets anmodningsvedtak nr. 489 om å lempe på delingsbestemmelsen. Forslaget er begrunnet ut fra et ønske om å for å bidra til forenkling av regelverket, redusere byråkratiet og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom i tråd med det som er sentrale mål i Sundvolden-plattformen. Unntaket gjelder kun på areal

som ikke er jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite). Som følge av forslaget foreslår departementet samtidig en endring i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1. Forslaget får ingen betydning for plikten til å søke deling etter plan- og bygningslovens regler. Forslaget behandles i kapittel 5.

1.2.5 Driveplikt

Departementet foreslår flere endringer i jordloven § 8 som gjelder driveplikt for eiere av jordbruksareal.

Departementet foreslår å oppheve kravet om at leieavtalen skal vare i minst 10 år. Et lovbestemt vilkår om varighet i 10 år kan være gunstig for enkelte husdyrprodusenter som har behov for en langsiktig tidshorisont for eksempel ved bygging av driftsbygninger. Vilkåret er imidlertid en uheldig binding av avtalefriheten ved andre produksjoner, for eksempel grønnsaksproduksjon der produksjonen er avhengig av vekstskifte. Departementet mener at regelverket bør åpne for større fleksibilitet. Videre foreslår departementet å oppheve kravet om at leiejord skal være tilleggsjord til annen landbruksseiendom, og dermed også at avtalen skal føre til driftsmessig gode løsninger. Kravet om at leieavtalen skal være skriftlig, opprettholdes. Det foreslås at eieren får en plikt til å sende kopi av leieavtalen til kommunen.

Departementet foreslår også å oppheve departementets (kommunens) myndighet til å inngå avtale om bortleie av jord når pålegg om bortleie, tilplanting eller andre tiltak ikke etterkommes.

Forslagene behandles i kapittel 6.

1.2.6 Bestemmelser om tilskudd

Departementet foreslår en tilføyelse i jordloven § 18 (*føresegner om tilskudd*) om at endelig vedtak om tilbakebetaling av tilskudd er tvangsgrunnlag for utlegg, slik at staten ikke først er nødt til å få fastslått betalingsplikten ved dom. Forslaget behandles i kapittel 7.



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Berit Sandvik Skeide

Arkivsak nr.: 2016/1073

Arkivkode: 21/150

Utvalsaksnr

Utval

Møtedato

71/16

Forvaltningsstyret

13.09.2016

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ NABOGRENSE OG UTNYTTINGSGRAD IREGULERINGSPLAN FOR BRATTEBERG AUST. GNR. 21, BNR. 150.

Administrasjonen si tilråding:

Med heimel i plan- og bygningslova, § 19-2, gir Forvaltningsstyret:

1. Dispensasjon frå avstand til nabogrense mot friområde (gnr. 21, bnr. 7). Det vert sett vilkår om at mur mot nord vert sikra med gjerde, grunna høgdeskilnad. Planlegging og utforming av støttemur skal skje i samråd med kommunen.
2. Dispensasjon frå utnyttingsgrad. Dispensasjonen gjeld oppføring av bustad på gnr. 21, bnr. 150.

Vedlegg:

1. E-post frå Roald Hus AS, registrert 8.8.16 med vedlegg. Opplysningar ang. byggesak.
2. E-post til Elisabeth Wiik, datert 13.7.16. Svar på kommentar førebels svar.
3. E-post frå Elisabeth Wiik, datert 12.7.16. Kommenterar førebels svar.
4. Merknad frå nabo, datert 8.7.16.
5. E-post til Elisabeth Wiik, datert 11.7.16. Førebels svar frå kommunen.
6. Søknad om rammeløyve med relevante vedlegg, registrert 24.6.2016.

Saksopplysningar:

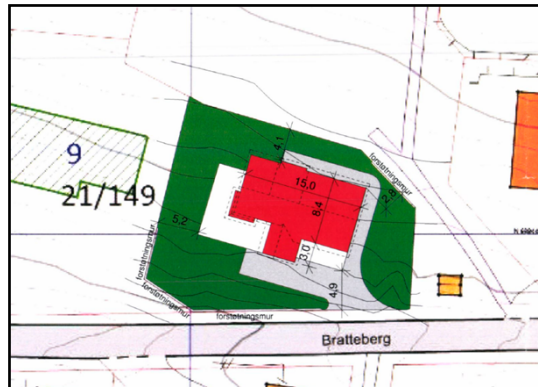
Bakgrunn

Roald Hus AS har søkt om løyve til oppføring av bustadhus på gnr. 21, bnr. 150. Det er søkt om dispensasjon frå avstand til nabogrense og frå utnyttingsgrad frå reguleringsplan for Bratteberg aust, godkjent 22.6.2011 (planID 2011012).

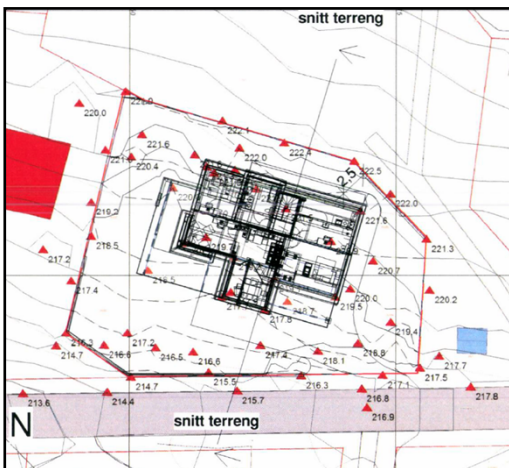
Avstand frå nabogrense er oppgitt til 2,8 m. Utnyttingsgrad er oppgitt til 29,87 %.



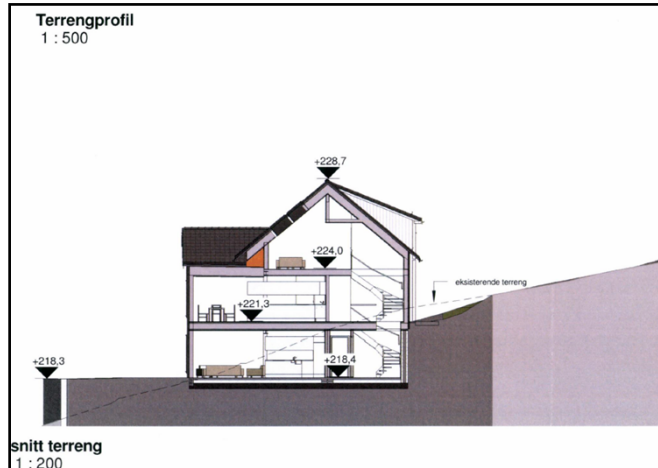
Lokalisering av tomta



Utsnitt frå situasjonsplan som viser avstand til nabogrense



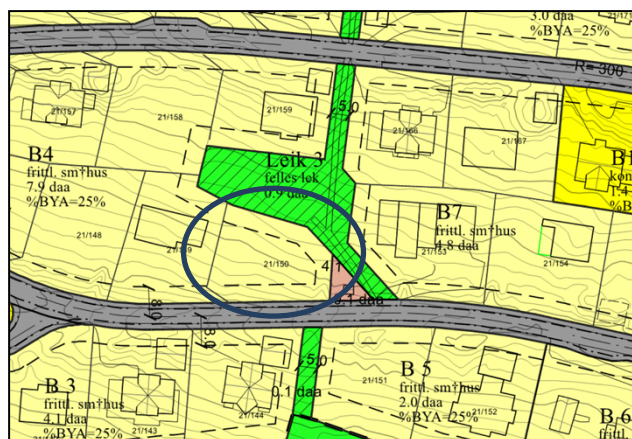
Snitt terreng



Terrengprofil

Planstatus:

Gnr. 21, bnr. 150 er i reguleringsplan for Bratteberg aust lagt ut til bustadføremaal (frittliggjande småhus, B4). Maksimum BYA er sett til 25 %. For kvar bustad skal det vere 2 biloppstillingsplassar på tomta.



Utsnitt frå reguleringsplan for Bratteberg aust, godkjent 22.6.2011

Prosess byggesak:

Roald Hus AS leverte søknad om rammeløype 24.6.16. Volda kommune sende ut førebels svar til Roald Hus AS 11.7.16. Kommunen etterlyste fleire snitt som viser høgder på støttemurar mot friområde og veg/nabo. Utviklingssjefen gav uttrykk for at huset bør trekkast lenger mot vest, slik at ein ikkje kjem så nær friområde. Kommunen kommenterte også utnytting av eigdommen.

Elisabeth Wiik kom med kommentarar til førebels svar i e-post av 12.7.16. Kommunen sende ut sine kommentarar til Elisabeth Wiik 13.7.16. Roald Hus AS sende inn opplysningar angående byggesaka 8.8.2016.

Søknad om dispensasjon, jf. Plan- og bygningslova § 19:

Etter Plan- og bygningslova (2008), § 19-1 krev dispensasjon grunngjeven søknad. Før vedtak vert fatta, skal naboar varslast. Regionale og statlege mynde, skal få høve til å uttale seg før det vert gitt dispensasjonar frå planar, plankrav og forbodet i Plan- og bygningslova § 1-8.

Etter plan- og bygningslova § 19-2, kan kommunen gi varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av Plan- og bygningslova. Det kan setjast vilkår for dispensasjonen. Ein kan ikkje gi dispensasjon, dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, eller omsyna i lovas formålsføresegn vert vesentleg sett til side.

I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Søkjar sine argument for dispensasjon frå nabogrense:

Tiltakshavar viser til at tomte er skrånande og at plasseringa av huset er gjort slik for å unngå for bratt oppkøyrsl til garasjen i kjellaren på huset. Søkjar meiner skisserte plassering av huset gir rom for ein liten hage framom huset og mot vest.

Søkar sine argument for dispensasjon frå utnyttingsgrad:

Søkjar argumenterer med at naboar har fått dispensasjon frå kravet til utnyttingsgrad (opp mot 30%). Tiltakshavar argumenterer vidare med at dei ønskjer å byggje terrasse på grunn av tomte si helling og utnytting av uteområde for hovudhuset og utleigedel i kjellaren.

Nabovarsel – merknad frå nabo:

I samband med utsending av nabovarsel, kom det inn merknad frå gnr. 21, bnr. 149 (nabo mot vest). Gnr. 21, bnr. 149 gir uttrykk for at dei ikkje har merknader til sjølve huset, men dei stiller spørsmål ved kor mykje terrenget skal byggast opp.

Kommentar:

Roald Hus AS informerer i e-post av 8.8.16, at tiltakshavar vil samarbeide med nabo når det gjeld grense mot naboeigedommen. Tiltakshavar kjem med framlegg om at dei opprettar direkte kontakt med gnr. 21, bnr. 149 når graving er igongsett/nærmar seg ferdig dersom det blir gitt byggeløyve.

Vurdering:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan for Bratteberg aust (godkjent i 2011), og er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomførast. Tomte er i gjeldande plan lagt ut til frittliggande småhus. Maksimum BYA er sett til 25 %. Regulert byggjegrænse i høve til friområdet i nord er 5 meter. Det skal i utgangspunktet ikkje vere kurant å fråvike gjeldande plan.

Jamfør § 19-2 i plan- og bygningslova, må dei to vilkåra (vesentleg sett til side og fordelane større enn ulempene) vere oppfylt for at ein kan gi dispensasjon. Kommunen har ikkje høve til å gi dispensasjon dersom desse vilkåra ikkje er oppfylt.

Vesentleg sett til side

Disp. avstand til nabogrense:

Etter kommunen si vurdering, kan huset med fordel trekkast lenger mot vest, slik at ein ikkje kjem så tett opp til friområdet.

Samstundes har kommunen forståing for søkjar sine argument knytt til stigning på oppkøyrsl og utnytting av utomhusareal. Endra avstand frå nabogrense (friområde) som omsøkt, vil etter kommunen si vurdering ikkje gå ut over friområdet sin

kvalitet (sol eller utsikt). Kommunen finn ikkje grunnlag for at hensynet bak avstandskravet er vesentleg sett til side. Kommunen stiller seg positive til omsøkte dispensasjon frå nabogrense.

Disp frå utnyttingsgrad:

Tiltakshavar ønskjer å føre opp einebustad med utnyttingsgrad 29,87 %, på ei tomt med utnyttingsgrad 25 %. Omsynet bak føresegna si fastsetting av utnyttingsgrad, er å regulere bygningane sitt volum over terreng og bygningane sitt totale areal. Andre omsyn som skal ivaretakast er sikring av utomhusareal. Ein skal også sikre ei heilheitleg utnytting av tomtene i området.

Etter det kommunen kjenner til, er det berre gitt ein dispensasjon i området som går på utnyttingsgrad. Det gjaldt eit hus som i stor grad er på eit plan grunna tiltakshavar sitt behov for tilpassa bustad.

Tomta på gnr. 21, bnr. 150 er 679 m². Tomta si arrondering og storleik, gir klare utfordringar i høve til omsøkte prosjekt. Ein dispensasjon frå utnyttingsgrad i denne saka, vil i lita grad føre til ulemper for naboeigedommane, verken i form av mindre sol, tapt utsikt eller i høve til innsyn. Omsøkte tiltak held seg innanfor reguleringsføresegnene sine krav når det gjeld møne- og gesimshøgde.

Kommunen finn ikkje grunnlag for at omsynet bak føresegna si fastsetting av utnyttingsgrad er vesentleg sett til side. Kommunen stiller seg positive til omsøkte dispensasjon frå utnyttingsgrad

Fordeler større enn ulemper

Tiltakshavar meiner at ein dispensasjon frå nabogrense, vil gi mindre stigning på oppkøyrsløp og betre utnytting av utomhusareal framom huset og mot vest. Når det gjeld utnyttingsgrad, ønskjer tiltakshavar å byggje terrasse på grunn av tomta si helling og utnytting av uteområde for hovuddel av huset og utleigedel i kjellar.

Fordelane ved å gi dispensasjon gjeld private forhold for tiltakshavar. Samstundes ser ein at desse private forholda, i lita grad påverkar naboeigedommane negativt. Ulemper med å gi dispensasjon, vil vere at det kan gi presedens og opne for at fleire eigedommar i området vil søkje om dispensasjon frå utnyttingsgrad.

Etter ei samla vurdering, meiner utviklingssjefen at fordelane ved ein dispensasjon i denne saka er større enn ulempene.

Konklusjon:

Med heimel i plan- og bygningslova, kap. 19-2 gir Forvaltningsstyret dispensasjon frå nabogrense og utnyttingsgrad innanfor reguleringsplan for Bratteberg aust.

Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

- Roald Hus AS, 6040 Vigra. E-post: post@roald.no
- Hanne-Elin Vassbotn og Lars Petter Haram, Bratteberg 9, 6104 Volda.
- Elisabeth Wiik og Ståle Dybsjord

Klageinstans:

Vi viser til epost fra Jørgen Vestgarden datert 7. juli 2016, samt til eposter sendt fra Elisabeth Wiik til Jørgen Vestgarden datert 7. juli og 11. juli 2016 og Jørgen Vestgarden sin epost datert 11. juli 2016. Nedenfor følger en samlet fremstilling av våre kommentarer til Jørgen Vestgarden sine eposter. I samsvar med avtale mellom Elisabeth Wiik og Heidi Istad 25. juli sender vi dette til både Ingvild Kalvatn og Jørgen Vestgarden for det tilfelle at Ingvild Kalvatn behandler søknaden når hun opptrer som stedfortredende.

Snitt som viser høyder på støttemurer mv

Vedlagt følger nye tegninger og vi håper dette er det dere ønsket.

Når det gjelder nabo mot vest og deres ønske om samarbeid om grenseområder opplyser Elisabeth Wiik og Ståle Dybsjord at de selvfølgelig vil samarbeide med nabo ifht grensen mot naboeiendommen og de foreslår at de oppretter direkte kontakt med naboen når gravingen er igangsatt/nærmer seg ferdig dersom det blir gitt byggeløype.

Søknad om dispensasjon for avstand mot friområde

Tomten er skrånende og plasseringen av huset ble blant annet ble valgt slik for å unngå for bratt oppkjørsel til garasjen i kjelleren til huset. Slik den er nå er det innenfor maks stigning i følge landmåleren.

Videre gir denne plasseringen tiltakshaver mulighet for å få en liten hage foran og mot vest.

Vi viser også til at nabo mot vest har fått dispensasjon til å bygge nærmere tomtegrensen mot vest slik at likebehandlingssyn også taler for å gi dispensasjon i denne saken.

Videre blir det vist til den forventning tiltakshaver fikk om å få slik dispensasjon etter samtale med kommunens ansatte, se e-post fra Elisabeth Wiik 7. juli til Jørgen Vestgarden om dette.

Søknad om dispensasjon fra krav til utnytingsgrad

Vi viser til vedlagte tegninger der det går frem at deler av terrassen mot vest ligger nærmere bakken enn 0,5 m, nøyaktig utnytingsgrad blir:

Nabo i øst har fått dispensasjon fra kravet til utnytingsgrad opp mot 30% etter det kommunen selv opplyser. Naboen i øst har i tillegg inngjerdet uteområder på bakkeplan. Det er terrassen til tiltakshaver som gjør at de overskrider utnytingsgraden. Terrassen vil ha glassrekkverk. På bakgrunn av størrelsen på nabohus og bruk av glassrekkverk vil således ikke huset skille seg ut eller fremstå som ruvende eller stort i forhold til tomten. Nabo i Øst har glassrekkverk rundt sine uteområder slik at det stilmessig vil være samsvar mellom huset tiltakshaver ønsker å bygge og nabohus.

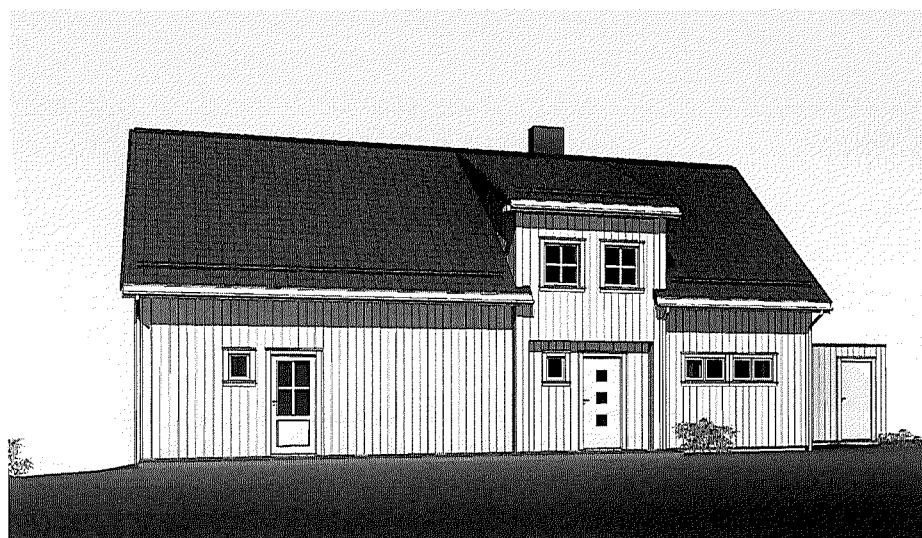
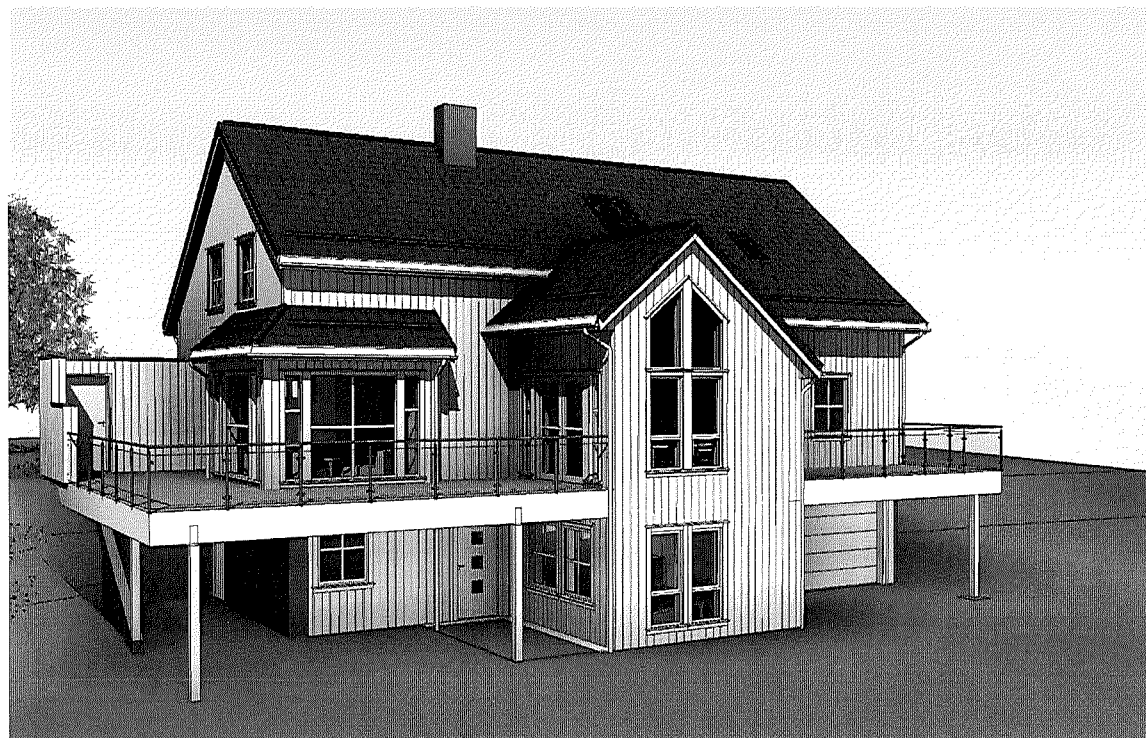
Årsaken til at det blir bygget terrasse er at det på grunn av tomtens helning fremsto som nødvendig å grave ut kjeller. Terrasse er derfor et naturlig valg for uteområde for hovedboligen mens utleiedel naturlig vil disponere deler av hagen på bakkeplan. Terrasse og balkong er også i tråd med hvordan flere av nabohusene er designet og dette huset vil derfor heller ikke skille seg ut av den grunn.

Det blir vist til at det er en ny reguleringsplan og at det av den grunn er ønskelig at man forholder seg til denne. Vi viser til at det selv om reguleringsplanen er ny, er det gitt dispensasjoner fra denne til begge de to nærmeste naboene, samt til nabo i sør øst lenger

borte i gaten. Vi viser også til at nabo i sør øst selv har opplyst at de fikk dispensasjon fra reglene om hvor stort huset kunne være. Tiltakshaver forsto det slik at dette gjaldt utnytingsgrad, men dette har vi ikke fått bekreftet.

Ingen av naboene som har mottatt nabovarsel har hatt protester verken til husets plassering eller til størrelse/utnytingsgrad.

Ta gjerne kontakt om noe skulle være uklart eller om det er behov for kopier av noe av e-postkorrespondansen. Elisabeth Wiik kan også kontaktes for flere opplysninger på mobil 47 62 34 10 eller epost elisabethwiik@hotmail.com



F	Red.BYA terrasse	ib	HH	19.07.16
E	Flyttet dør terrasse	ib	HH	08.04.16
D	Rev. iht. mail/skisser	ib	HH	06.04.16
B	Rev. iht. mail	ib	HH	28.01.16
A	Rev. iht. mail	ib	HH	20.01.16
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Elisabeth Wiik & Ståle Dybsjord
Enebolig med garasje og leilighet 21/150
Bratteberg 11 Volda kommune



Hellvik Hus AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
51 46 16 00
firmapost@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

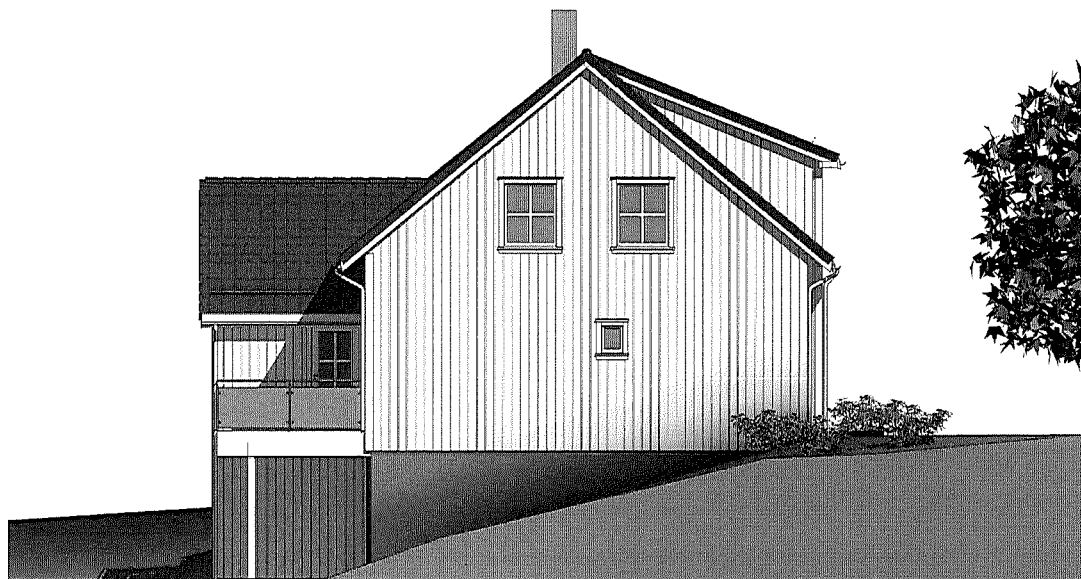
Målestokk	Dato	23.12.15
Tegnet	ib	
Kontr.	HH	

Prosjekt status	Rev.	F
Skisse		
Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original
A-01		Peiskos

Tittel
Perspektiv



sør
1 : 100



øst
1 : 100

F	Red.BYA terrasse	ib	HH	19.07.16
E	Flyttet dør terrasse	ib	HH	08.04.16
D	Rev.iht.mail/skisser	ib	HH	06.04.16
B	Rev.iht.mail	ib	HH	28.01.16
A	Rev.iht.mail	ib	HH	20.01.16
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Elisabeth Wiik & Ståle Dybsjord
Enebolig med garasje og leilighet 21/150
Bratteberg 11 Volda kommune



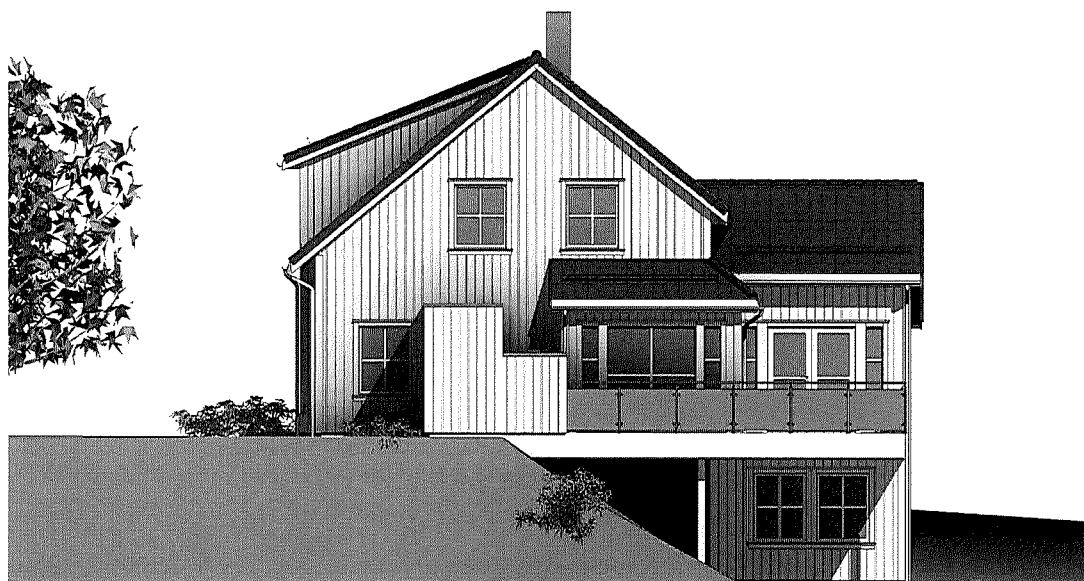
Hellvik Hus AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
51 46 16 00
firmapost@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

Målestokk	Dato	23.12.15
1 : 100	Tegnet	ib
	Kontr.	HH
Prosjekt status	Rev.	F
Skisse		
Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original
A-02		Peiskos
Tittel		
Fasade sør og øst		

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig brukes eller offentliggjøres jfr. lov om åndsværk av 1981.



nord
1 : 100



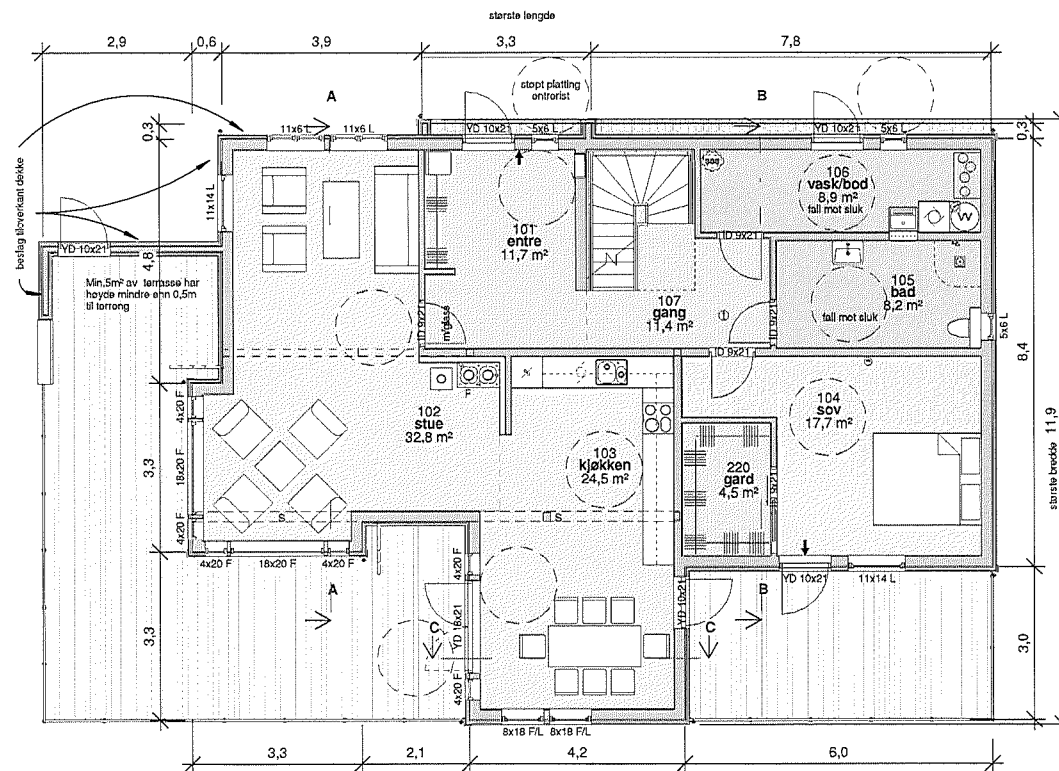
vest
1 : 100

F	Red.BYA terrasse	ib	HH	19.07.16
E	Flyttet dør terrasse	ib	HH	08.04.16
D	Rev.iht.mail/skisser	ib	HH	06.04.16
B	Rev.iht.mail	ib	HH	28.01.16
A	Rev.iht.mail	ib	HH	20.01.16
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Elisabeth Wiik & Ståle Dybsjord		Målestokk		Dato	23.12.15
Enebolig med garasje og leilighet		1 : 100		Tegnet	ib
Bratteberg 11		Volda kommune		Kontr.	HH
		Prosjekt status		Rev.	
		Skisse		F	
		Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original	
		A-03		Peiskos	
		Tittel		Rev.	
		Fasade nord og vest			



Hellvik Hus AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
51 46 16 00
firmapost@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no



1. Etasje
1:100

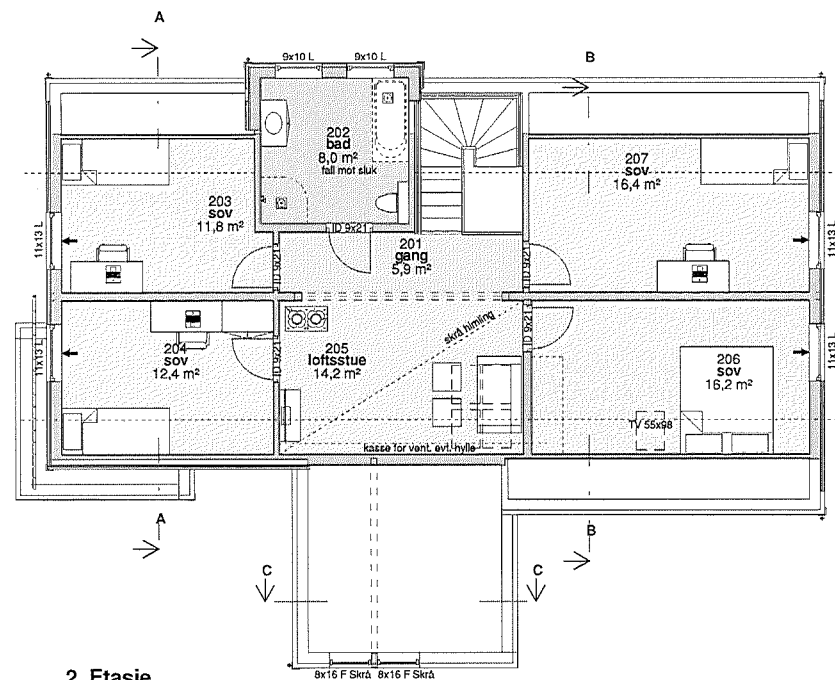
F	Red.BYA terrasse	ib	HH	19.07.16
E	Flyttet dør terrasse	ib	HH	08.04.16
D	Rev.iht.mail/skisser	ib	HH	06.04.16
B	Rev.iht.mail	ib	HH	28.01.16
A	Rev.iht.mail	ib	HH	20.01.16
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Elisabeth Wiik & Ståle Dybsjord
Enebolig med garasje og leilighet 21/150
Bratteberg 11 Volda kommune



Hellvik Hus AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
51 46 16 00
firmapost@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

Målestokk	Dato	23.12.15
1:100	Tegnet	ib
	Kontr.	HH
Prosjekt status	Rev.	F
Skisse		
Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original
A-04		Peiskos
Tittel		
Plan 1. Etasje		



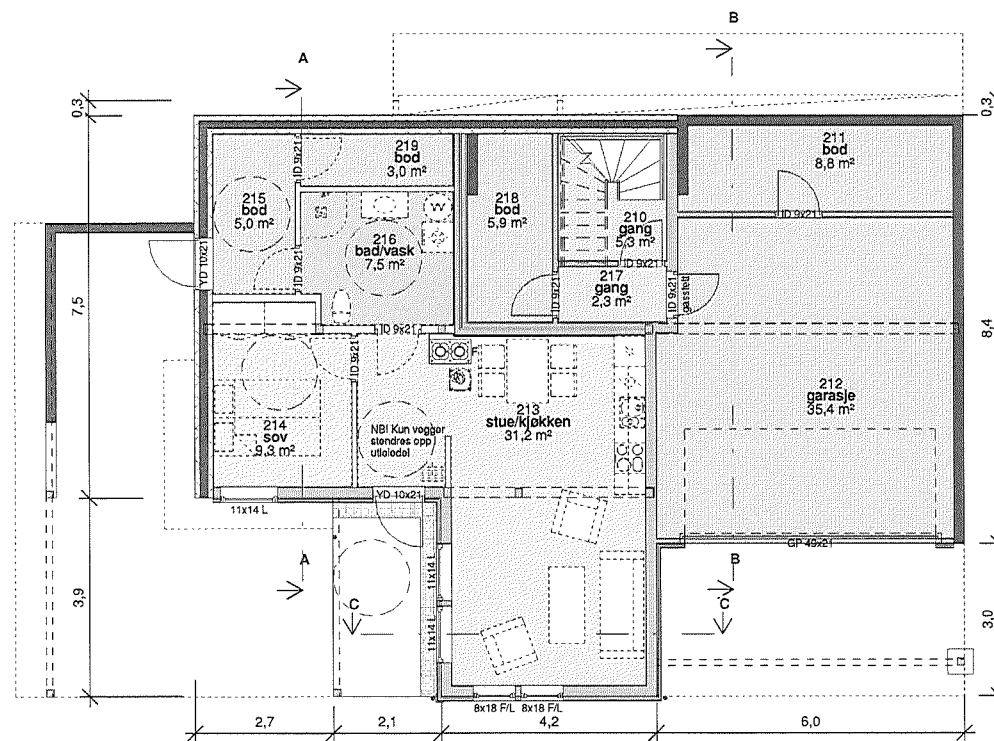
2. Etasje
1 : 100

Elisabeth Wiik & Ståle Dybsjord		Målestokk	Dato	23.12.15
Enebolig med garasje og leilighet		1 : 100	Tegnet	ib
Bratteberg 11			Kontr.	HH
		Prosjekt status	Rev.	
		Skisse	B	
		Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original
		A-05		Peiskos
		Tittel		
		Plan 2. Etasje		

B	Rev.iht.mail	ib	HH	28.01.16
A	Rev.iht.mail	ib	HH	20.01.16
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato



Hellvik Hus AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
51 46 16 00
firmapost@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no



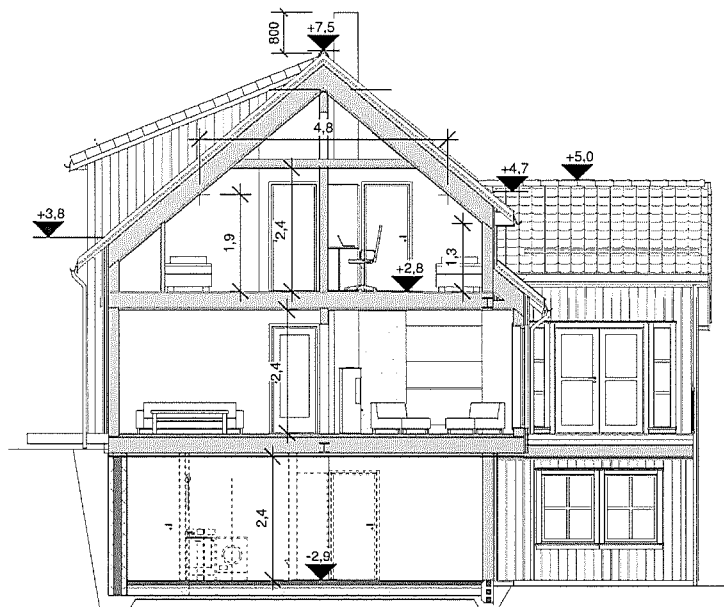
D	Rev.iht.mail/skisser	ib	HH	06.04.16
C	Uinnredet leilighet	ib	HH	02.04.16
B	Rev.iht.mail	ib	HH	28.01.16
A	Rev.iht.mail	ib	HH	20.01.16
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Elisabeth Wiik & Ståle Dybsjord
 Enebolig med garasje og leilighet 21/150
 Bratteberg 11 Volda kommune

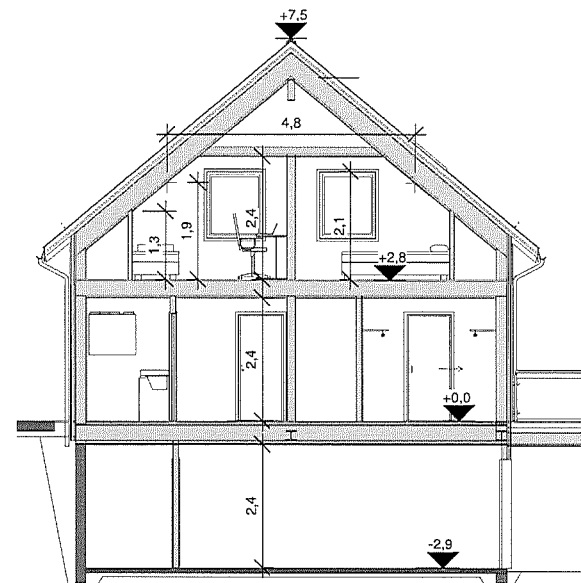


Hellvik Hus AS
 Jærveien 1250, 4375 Hellvik
 51 46 16 00
 firmapost@hellvikhus.no
 www.hellvikhus.no

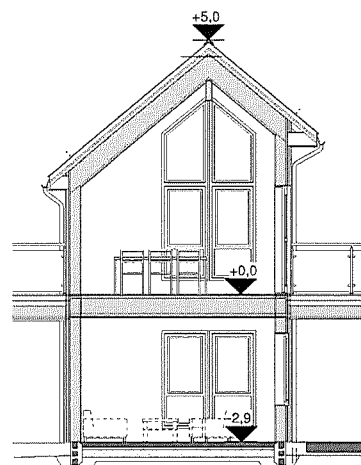
Målestokk	Dato	23.12.15
1 : 100	Tegnet	ib
	Kontr.	hh
Prosjekt status	Rev.	D
Skisse		
Tegning nr. A-06	Prosjekt nr.	Original
Tittel		Peiskos
Underetasje		



A
1 : 100



B
1 : 100



C
1 : 100

Bebygd areal (BYA)	
BYA balkong sov	17,2 m²
BYA balkong stue	41,7 m²
BYA bolig	143,9 m²

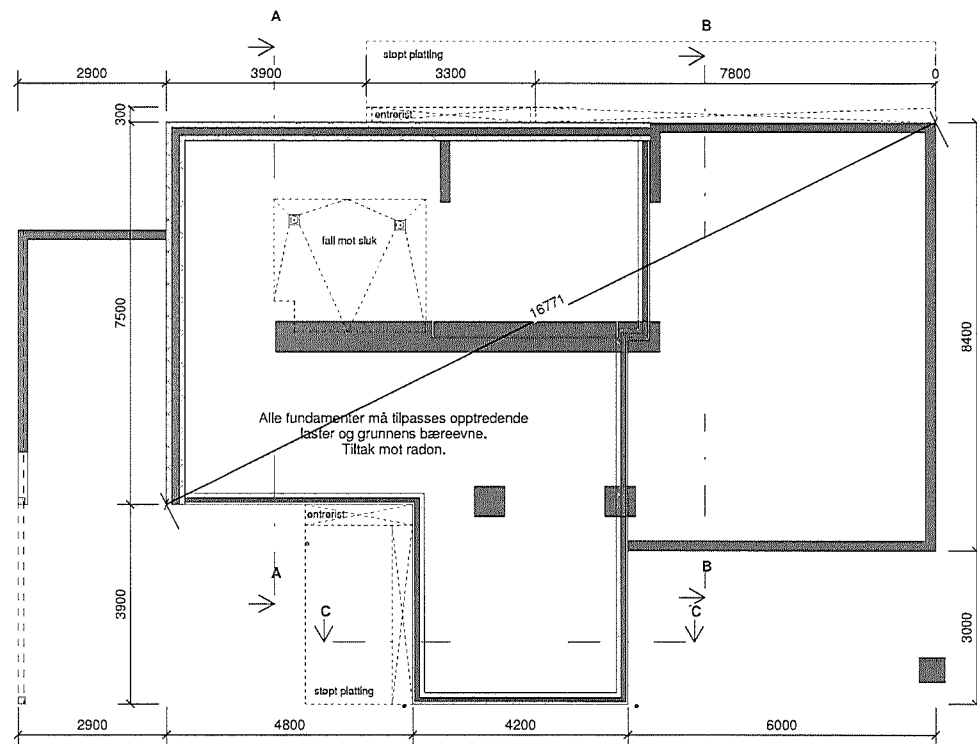
Gjennomsnittlig dagslys faktor > 2 %
Glassfelt og glassdør i kommunikasjonsvei
har personalkøteroute

Bruksareal (BRA)	
BRA 1. Etasje	126,4 m²
BRA 2. Etasje	91,7 m²
BRA bod	8,8 m²
BRA garasje	35,4 m²
BRA leilighet	58,3 m²
BRA Underetasje	14,3 m²
	334,9 m²

D	Rev.iht.mail/skisser	ib	HH	06.04.16
C	Uinnredet leilighet	ib	HH	02.04.16
B	Rev.iht.mail	ib	HH	28.01.16
A	Rev.iht.mail	ib	HH	20.01.16
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

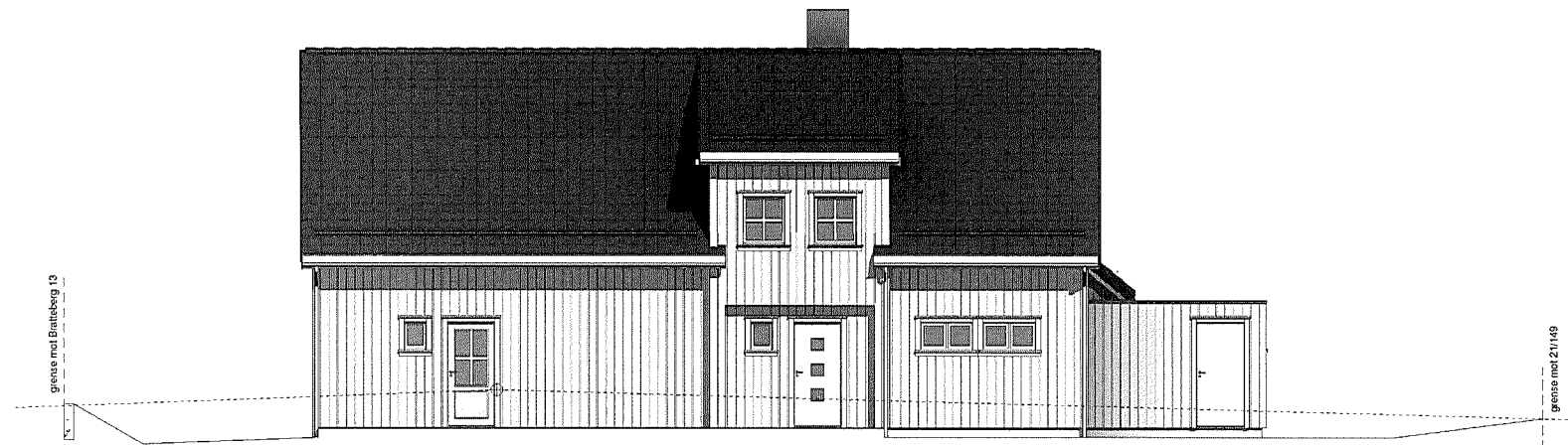
Elisabeth Wiik & Ståle Dybsjord		Målestokk		Dato	23.12.15
Enebolig med garasje og leilighet		21/150		Tegnet	ib
Bratteberg 11		Volda kommune		Kontr.	HH
 HELLVIK HUS Jorvølen 1250, 4375 Hellvik 51 46 16 00 firmapost@hellvikhus.no www.hellvikhus.no		Prosjekt status		Rev.	
		Skisse		D	
		Tegning nr.	A-07	Prosjekt nr.	Original
		Tittel		Peiskos	
		Snitt			

Denne tegning er val eidendom og må ikke urettmessig brukes eller offentliggjøres jfr. lov om eiendomsrett av 1961.

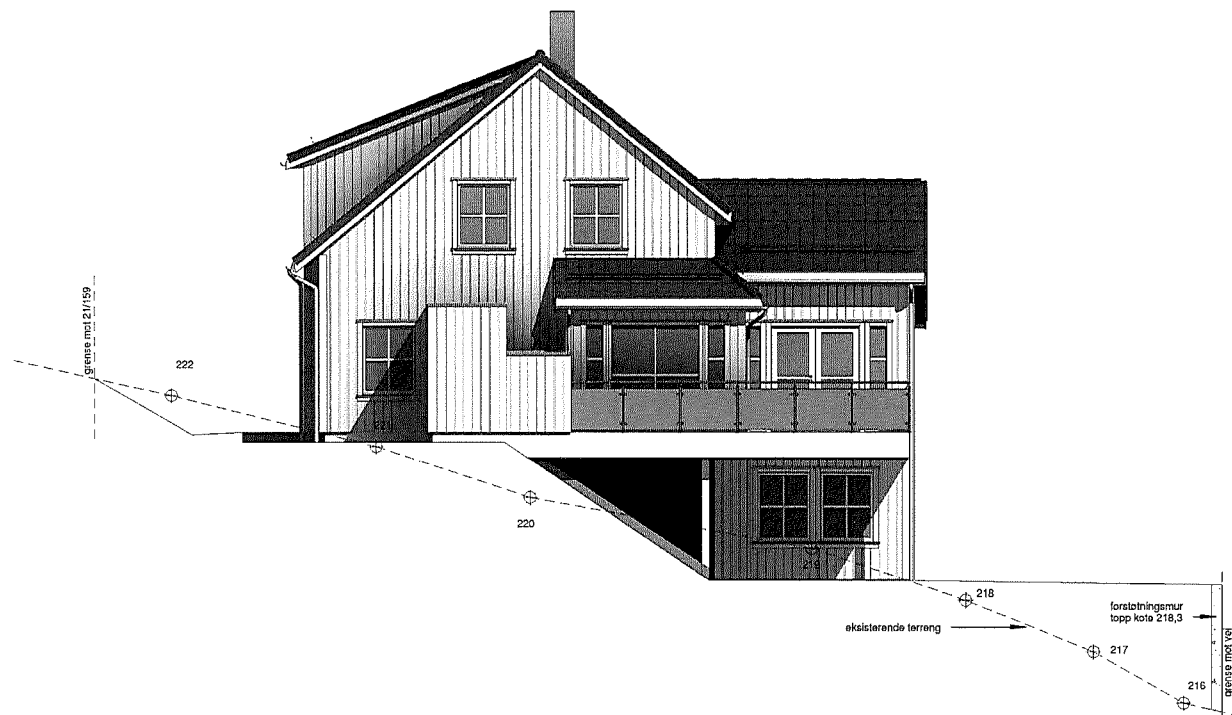


Elisabeth Wiik & Ståle Dybsjord		Målestokk	Dato	23.12.15
Enebolig med garasje og leilighet		1 : 100	Tegnet	ib
21/150			Kontr.	HH
Bratteberg 11		Volda kommune		
		Prosjekt status		Rev.
		Skisse		B
		Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original
		A-08		Peiskos
		Tittel		
		Fundamentplan		

B	Rev.iht.mail	ib	HH	28.01.16
A	Rev.iht.mail	ib	HH	20.01.16
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato



nord.
1:100



vest.
1:100

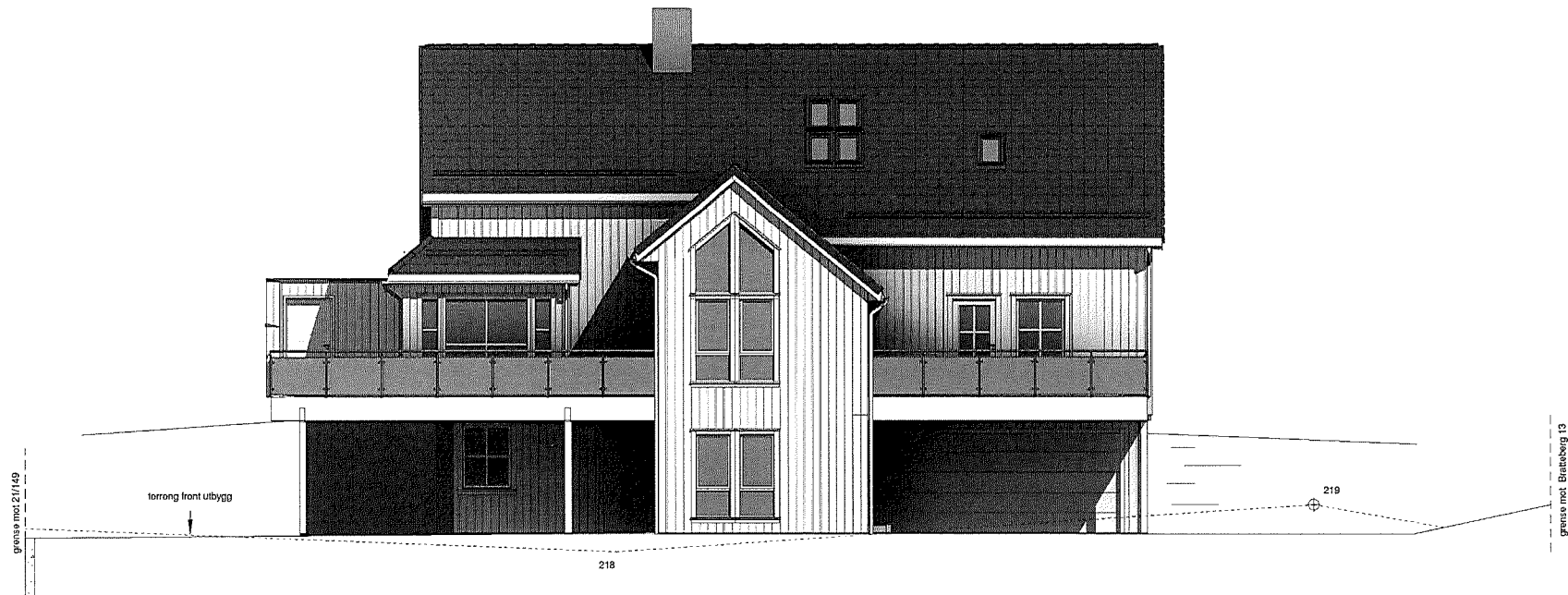
F	Red.BYA terrasse	ib	HH	19.07.16
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Elisabeth Wiik & Ståle Dybsjord		Målestokk	Dato	19.04.16
Enebolig med garasje og leilighet		1:100	Tegnet	ib
Bratteberg 11			Kontr.	hh
		Prosjekt status	Rev.	F
		Skisse		
		Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original
		A-10		Peiskos
		Tittel		
		Fasade nord. & vest.		

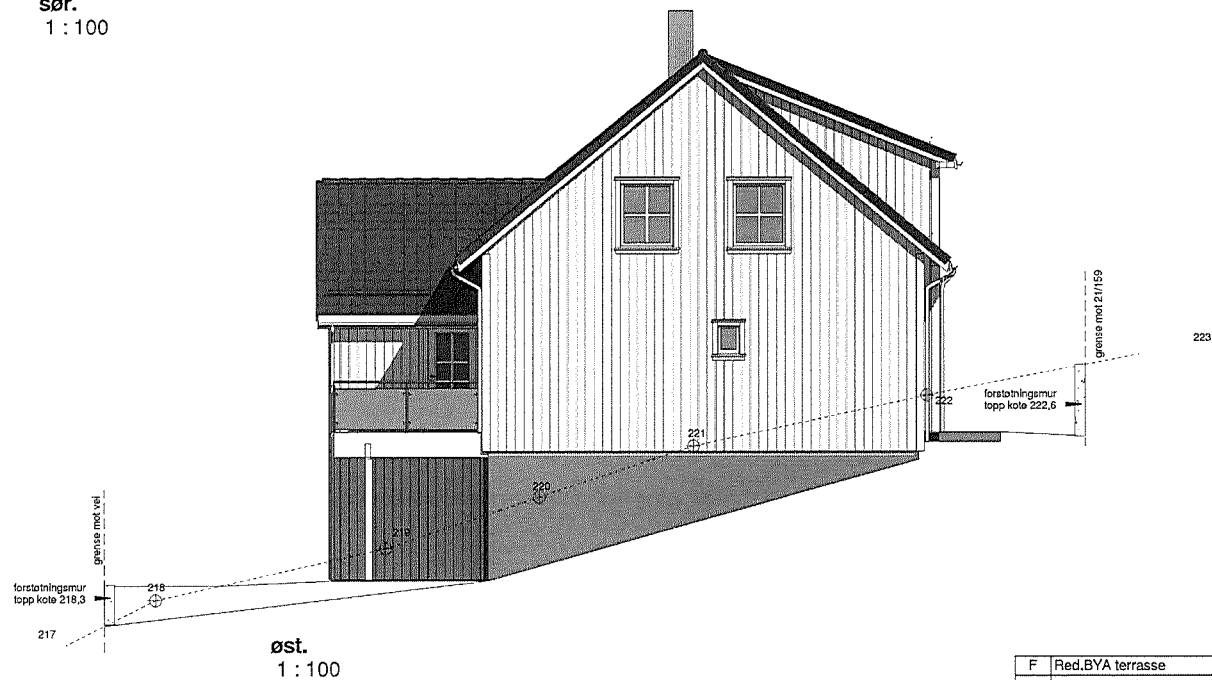


Hellvik Hus AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
51 46 16 00
firmapost@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

Denne tegning er vår eiendom og må ikke utleies eller brukes uten tillatelse fra oss. I tillegg er det et ansvar for å sikre at den er riktig og fullstendig.



sør.
1 : 100



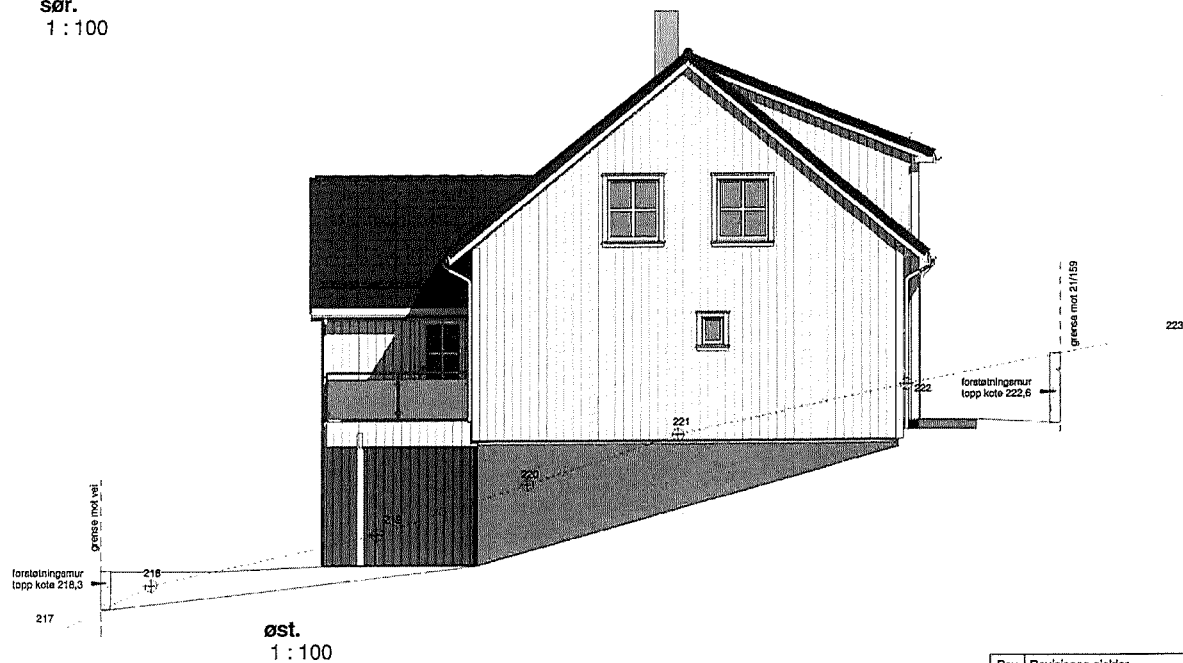
øst.
1 : 100

Elisabeth Wiik & Ståle Dybsjord		Målestokk		Dato	19.04.16
Enebolig med garasje og leilighet		21/150		Tegnet	ib
Bratteberg 11		Volda kommune		Kontr.	hh
 Hellvik Hus AS Jostvolden 1250, 4375 Hellvik 51 46 16 00 firmapost@hellvikhus.no www.hellvikhus.no		Prosjekt status		Rev.	
		Skisse		F	
		Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original	
		Tittel		Peiskos	
		Fasade sør. & øst.			

F	Red.BYA terrasse	ib	HH	19.07.16
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato



sør.
1 : 100



øst.
1 : 100

Elisabeth Wiik & Ståle Dybsjord		Målestokk	Dato	19.04.16
Enebolig med garasje og leilighet		1 : 100	Tegnet	ib
Bratteberg 11			Kontr.	hh
Volda kommune			Rev.	
Prosjekt status		Tegning nr.		
Skisse		Prosjekt nr.		
A-11		Original		
Tittel		Peiskos		
Fasade sør. & øst.				



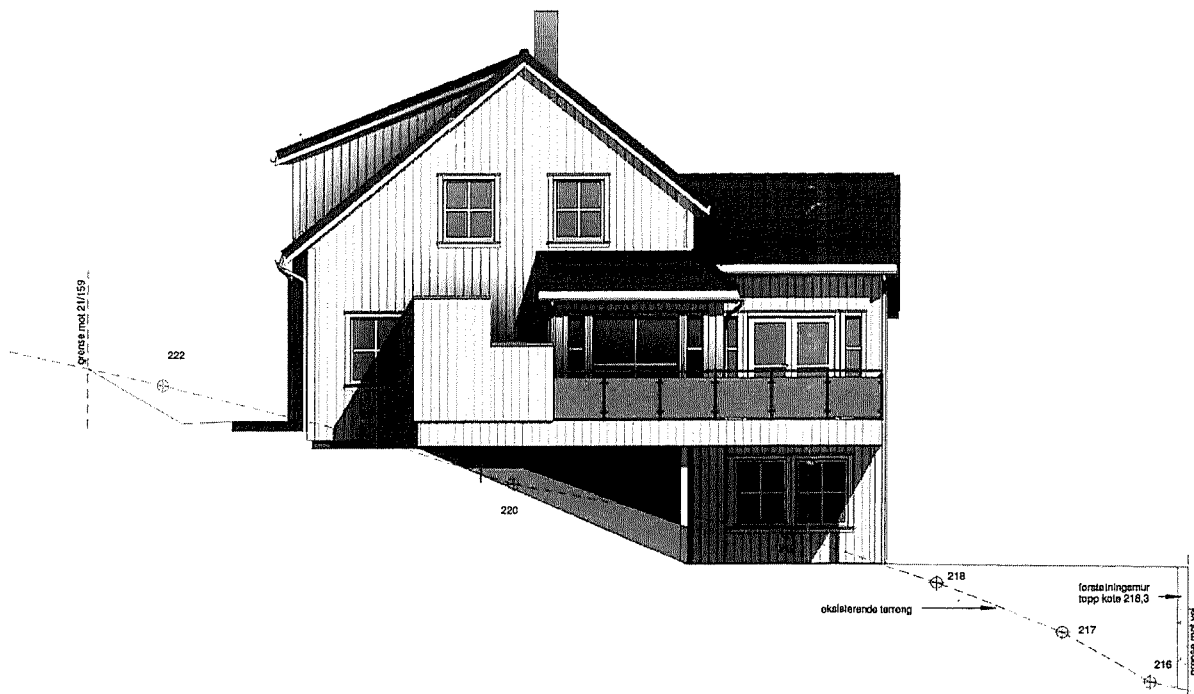
Hellvik Hus AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
51 46 18 00
firmapost@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
------	--------------------	--------	--------	------

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig brukes eller etterlignes jf. lov om åndverk av 1961.



nord.
1:100



vest.
1:100

Elisabeth Wiik & Ståle Dybsjord Enebolig med garasje og leilighet Bratteberg 11		Målestokk 1 : 100	Dato 19.04.16
21/150 Volda kommune		Tegnet ib	Kontr. hh
		Rev.	
Høllvik Hus AS Jærveien 1250, 4375 Høllvik 51 40 19 00 firmapost@hellvikhus.no www.hellvikhus.no		Prosjekt status Skisse	Original Peiskos
Tegning nr. A-10		Prosjekt nr.	
Tittel Fasade nord. & vest.			

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
------	--------------------	--------	--------	------

Denne tegning er vår eiendom og må ikke utleides eller offentliggjøres uten vårt skriftlige godkjenning.

**Ingvild Kalvatn**

Ingeniør

Utvikling

Tlf 70 05 87 61

www.volda.kommune.no**Fra:** Ragnhild Moe [mailto:ragnhild@roald.no]**Sendt:** 29. juli 2016 13:55**Til:** Ingvild Kalvatn**Emne:** VS: Div. opplysninger ang. byggesaken til Elisabeth Wiik og Ståle**Fra:** Ragnhild Moe**Sendt:** 29. juli 2016 10:16**Til:** 'ingvild.kavatn@volda.kommune.no' <ingvild.kavatn@volda.kommune.no>**Emne:** VS: Div. opplysninger ang. byggesaken til Elisabeth Wiik og Ståle

Hei

Sender kopi av e-post som vi sendte til Vestgården. Det har vært fint om noen kan behandle søknaden så raskt som mulig.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Moe

Byggeleder

RoaldHus AS

Nørstrand 45, 6040 Vigra

Telefon: 70189422

Mobil: 48899714

ragnhild@roald.nowww.hellvikhus.no

cid:imag

e001.pn

g@01D1

417F.EE

199100

Fra: Ragnhild Moe**Sendt:** 28. juli 2016 11:39**Til:** 'Jørgen Vestgarden' <Jorgen.Vestgarden@volda.kommune.no>; Post Sverre Roald AS<post@roald.no>**Kopi:** 'Elisabeth Wiik' <elisabethwiik@hotmail.com>**Emne:** Div. opplysninger ang. byggesaken til Elisabeth Wiik og Ståle

Hei

Vi sender dere korrigerte tegninger for byggesøknad gnr. 21 bnr.150. Endringen går ut på at arealet av terrasse på høyde under 0,5 meter ikke er medtatt i bebygd areal, se andre vedlegg . Eksakt

utnyttelsesgraden blir da 29,87 %. I tillegg sender vi kommentarer/argumenter fra tiltakshaver på dispensasjonssøknad. Vedlagt følger også terrengsnittet som viser boligens plassering i terrenget og høyder på murer.

Ta kontakt dersom noe er uklart.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Moe

Byggeleder

RoaldHus AS

Nørestranda 45, 6040 Vigra

Telefon: 70189422

Mobil: 48899714

ragnhild@roald.no

www.hellvikhus.no



cid:imag
e001.pn
g@01D1
417F.EE
199100

Nabo i vest fekk dispensasjon for byggegrensa mot nabotomt i vest, men ikkje for utnytting.

Eg kan ikkje finne nokon nabo i sør aust som har fått dispensasjon (viss det er Svellingen så er det innfor utnyttingsgraden). Uansett så avventar vi meir opplysingar/teikningar frå ansvarleg søkjar så kan vi handsame dispensasjonen etter det.

NB! De bør absolutt regne ut nøyaktig utnyttingsgrad da dette innverknad på dispensasjonshandsaminga.

Mvh Jørgen Vestgarden

Fra: Elisabeth Wiik [mailto:elisabethwiik@hotmail.com]

Sendt: 7. juli 2016 12:26

Til: Jørgen Vestgarden

Kopi: Ingvild Kalvatn; Ragnhild Moe

Emne: Re: Førebels svar på søknad, gbr 21/150

Hei,

Eg trur muligens Ragnhild frå Roald Bygg/ hus er på ferie så eg svarar deg direkte. Av samme grunn tek det truleg litt tid å få sendt andre teikningar av mur.

Når det gjeld plasseringa av huset er ei av årsakene at for å få innkjørsel til garasjen som ikkje er brattare enn maks stiging så plasserte vi huset slik, mellom anna i samråd med landmålar som har stukke ut tomta. Utan at det har stor vekt så gir denne plasseringa også best utnytting av tomta ifht hage og inngang utleigedel i kjellar. Per telefon forsto eg det slik etter samtale med Eli Øye Vassbotn at det normalt ikkje ville vere problem å få unntak når det gjaldt avstand mot friområde, men ho var klar på at vi måtte søke dispensasjon og kom ikkje med nokon lovnad. Likevel er det klart at dette verka inn på forventningane våre og på valget av hus/plassering.

Når det gjeld utnyttingsgrad er eg sjølvsagt samd i at ein må søke å halde seg innanfor reguleringsplanen. Vårt problem er at arkitekten ikkje kjente til reglane for utrekning av utnyttingsgrad (dei trudde tydelegvis at ein kunne sjå vekk i frå terrasse/balkong). Vi vart ikkje klar over dette før etter vi hadde skrive kontrakt på huset og skulle sende inn byggesøknad. Vi ville opphavleg ta atterhald om byggeløype i kontrakten men selgar sa dette ikkje var naudsynt fordi vi ikkje måtte søke om dispensasjonar (så feil kan ein ta). Så vidt eg forstår er det terrassen som gjer at vi går over, men huset vil vere vesentleg annleis for oss utan denne. Eg trur heller ikkje det er rekna ut kor mykje av den som er over 0,5m over bakken og eg har bedt Roald hus om å gjere dette så får ein utnyttingsgrada nøyaktig. Terrassen vil ha glassrekkverk og såleis ikkje ta særleg visuell plass.

Når det gjeld andre i byggefeltet som har fått unntak frå kravet om utnyttingsgrad fikk vi i går vite at naboen vår i vest (dattera til Eli Øye Vassbotn) skulle hatt samme problem med sin arkitekt og utnyttingsgrad og at dei fekk unntak. I tillegg opplyste naboen på nedsida av vegen (sør aust) at dei hadde fått unntak frå kravet til utnyttingsgrad då vi var å rydda tomta. Den du siktar til er vel Arve Amundsen som er nabo i aust. Eg veit ikkje om dette med naboane i vest og sør aust stemmer, men det reknar eg med du finn ut.

Det er mange svært store hus i byggefeltet nær vår tomt og i den grad det har betydning meiner vi at vårt hus ikkje vil virke ruvande verken ifht tomta eller dei andre husa rundt og det har vel heller ikkje kome merknader frå naboane til dette så vidt eg har fått opplyst.

Vi håper virkelig søknaden vår går igjennom så vi får realisert husdraumen vår i Volda.

Ta gjerne kontakt med undertekna om du skulle ha spørsmål eller kommentarar.

Med vennleg helsing

Elisabeth Wiik
Mobil 47623410

Sendt fra min iPhone

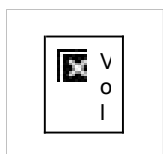
Den 7. jul. 2016 kl. 10.21 skrev Jørgen Vestgarden <Jorgen.Vestgarden@volda.kommune.no>:

Viser til samtale.

Vi treng fleire snitt som viser høgdene på støttemurar mot friområde og veg/nabo.

Ein førebels vurdering er at huset uansett bør trekkast lenger mot vest slik at ein ikkje kjem så tett opp i friområde. Det er 5,2 meter mot nabogrense i vest og ein har da noko å gå på i forhold til kravet på 4 meter avstand.

Elles tenker vi at det er noko høg utnytting av eigedomen. Det er ein relativt ny plan og ein bør klare å holde seg innafor gjeldande krav til utnyttingsgrad. Eg har berre funne at det er gitt ein dispensasjon i område som går på utnyttingsgrad. Dette gjeld eit hus som i stor grad er på eit plan grunna tiltakshavar sitt behov for tilpassa bustad.



Jørgen Vestgarden

Utviklingssjef

Tlf 70 05 87 62/904 70 915

www.volda.kommune.no

Hei,

Eg trur muligens Ragnhild frå Roald Bygg/ hus er på ferie så eg svarar deg direkte. Av samme grunn tek det truleg litt tid å få sendt andre teikningar av mur.

Når det gjeld plasseringa av huset er ei av årsakene at for å få innkjørsel til garasjen som ikkje er brattare enn maks stiging så plasserte vi huset slik, mellom anna i samråd med landmålar som har stukke ut tomte. Utan at det har stor vekt så gir denne plasseringa også best utnytting av tomte ifht hage og inngang utleigedel i kjellar. Per telefon forsto eg det slik etter samtale med Eli Øye Vassbotn at det normalt ikkje ville vere problem å få unntak når det gjaldt avstand mot friområde, men ho var klar på at vi måtte søke dispensasjon og kom ikkje med nokon lovnad. Likevel er det klart at dette verka inn på forventningane våre og på valget av hus/plassering.

Når det gjeld utnyttingsgrad er eg sjølvsagt samd i at ein må søke å halde seg innanfor reguleringsplanen. Vårt problem er at arkitekten ikkje kjente til reglane for utrekning av utnyttingsgrad (dei trudde tydelegvis at ein kunne sjå vekk i frå terrasse/balkong). Vi vart ikkje klar over dette før etter vi hadde skrive kontrakt på huset og skulle sende inn byggesøknad. Vi ville opphavleg ta atterhald om byggeløyve i kontrakten men selgar sa dette ikkje var naudsynt fordi vi ikkje måtte søke om dispensasjonar (så feil kan ein ta). Så vidt eg forstår er det terrassen som gjer at vi går over, men huset vil vere vesentleg annleis for oss utan denne. Eg trur heller ikkje det er rekna ut kor mykje av den som er over 0,5m over bakken og eg har bedt Roald hus om å gjere dette så får ein utnyttingsgrada nøyaktig. Terrassen vil ha glassrekkverk og såleis ikkje ta særleg visuell plass.

Når det gjeld andre i byggefeltet som har fått unntak frå kravet om utnyttingsgrad fikk vi i går vite at naboen vår i vest (dattera til Eli Øye Vassbotn) skulle hatt samme problem med sin arkitekt og utnyttingsgrad og at dei fekk unntak. I tillegg opplyste naboen på nedsida av vegen (sør aust) at dei hadde fått unntak frå kravet til utnyttingsgrad då vi var å rydda tomte. Den du siktar til er vel Arve Amundsen som er nabo i aust. Eg veit ikkje om dette med naboane i vest og sør aust stemmer, men det reknar eg med du finn ut.

Det er mange svært store hus i byggefeltet nær vår tomte og i den grad det har betydning meiner vi at vårt hus ikkje vil virke ruvande verken ifht tomte eller dei andre husa rundt og det har vel heller ikkje kome merknader frå naboane til dette så vidt eg har fått opplyst.

Vi håper virkelig søknaden vår går igjennom så vi får realisert husdraumen vår i Volda.

Ta gjerne kontakt med undertekna om du skulle ha spørsmål eller kommentarar.

Med vennleg helsing

Elisabeth Wiik
Mobil 47623410

Sendt fra min iPhone

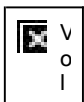
Den 7. jul. 2016 kl. 10.21 skrev Jørgen Vestgarden <Jorgen.Vestgarden@volda.kommune.no>:

Viser til samtale.

Vi treng fleire snitt som viser høgdene på støttemurar mot friområde og veg/nabo.

Ein førebels vurdering er at huset uansett bør trekkast lenger mot vest slik at ein ikkje kjem så tett opp i friområde. Det er 5,2 meter mot nabogrense i vest og ein har da noko å gå på i forhold til kravet på 4 meter avstand.

Elles tenker vi at det er noko høg utnytting av eigedomen. Det er ein relativt ny plan og ein bør klare å holde seg innafor gjeldande krav til utnyttingsgrad. Eg har berre funne at det er gitt ein dispensasjon i område som går på utnyttingsgrad. Dette gjeld eit hus som i stor grad er på eit plan grunna tiltakshavar sitt behov for tilpassa bustad.



Jørgen Vestgarden

Utviklingssjef

Tlf 70 05 87 62/904 70 915

www.volda.kommune.no

Hei.

Vi mottok rekommandert brev fra dykk ang byggesøknad på nabotomta vår. Vi fikk ikkje første hentemelding. Fikk berre eit duplikat og var vekkrest den veka. Då eg skulle hente det var det sendt i retur dagn før.

Har ikkje noko å utsette på huset, men lurar veldig på den støttemuren mot vår tomt. Kor mykje skal terrenget byggast opp? Vi vil veldig samarbeide om tomtegrensa sidan dette har mykje å sei for korleis vi skal bygge ut vårt uteareal.

mvh

Hanne-Elin Vassbotn Bratteberg 9

Viser til samtale.

Vi treng fleire snitt som viser høgdene på støttemurar mot friområde og veg/nabo.

Ein førebels vurdering er at huset uansett bør trekkast lenger mot vest slik at ein ikkje kjem så tett opp i friområde. Det er 5,2 meter mot nabogrense i vest og ein har da noko å gå på i forhold til kravet på 4 meter avstand.

Elles tenker vi at det er noko høg utnytting av eigedomen. Det er ein relativt ny plan og ein bør klare å holde seg innafor gjeldande krav til utnyttingsgrad. Eg har berre funne at det er gitt ein dispensasjon i område som går på utnyttingsgrad. Dette gjeld eit hus som i stor grad er på eit plan grunna tiltakshavar sitt behov for tilpassa bustad.



Jørgen Vestgarden

Utviklingssjef

Tlf 70 05 87 62/904 70 915

www.volda.kommune.no

Søknad om tillatelse i ett trinn

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

Søknaden gjelder

Vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd, oppfylles ikke. Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

Eiendom/Byggested

Kommune Gnr. Bnr. Adresse
Volda 21 150 Bratteberg, 6104 VOLDA

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypkode	Formål
Eittrinnsøknad	Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	111	bolig garasje

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Telefon
privatperson	Elisabeth Wiik og Ståle Dybsjord	Eugenies gate 3, 0168 OSLO	47623410

e-postadresse
elisabethwiik@hotmail.com

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse	Kontaktperson	Telefon	Mobiletelefon
ROALDHUS AS	934454421	Gjøosund, 6040 VIGRA	Ragnhild Moe	48899714	48899714

e-postadresse
ragnhild@roald.no

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjennboere

Dispensasjonsøknad

Plan- og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Arealplaner
Begrunnelse for dispensasjon:

Vi søker med dette om dispensasjon for å bygge nærmere enn 4 meter fra nabogrensen og om dispensasjon fra reguleringsplanen vedr. grad av utnyttning.
I reguleringsplanen står det at bebygd areal ikke skal overskride 25 %. Det er i dag ikke uvanlig med en utnyttingsgrad på 30 % i villamessige bebyggelse. Vi har fått opplysninger fra kommunen om at det har vært gitt tilsvarende dispensasjoner for boliger lenger oppe i feltet, og vi har registrert at det er flere store boliger nært tiltakshavers eiendom på forholdsvis små tomter. Vi mener at planlagte tiltaket vil passe fint inn i totalinntrykket i boligfeltet uten å skille seg ut eller fremstå som ruvende. Spesielt med tanke på at det er så åpent og fint mot nord og øst, der det er innregulert lekeplass og friområde med gangsti. I tillegg viser vi til at det er på grunn av terrassen at tiltaket overskrider den utnyttelsesgraden som er fastsatt i reguleringsplanen. Noe av terrassen vil ligge på marknivå, men vi har tatt med hele arealet på terrassen når vi har regnet utnyttelsesgraden.

Arealdispensering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Reguleringsplan for Bratteberg aust
Reguleringsformål	
bolig	
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnyttning iht. gjeldende plan
%BYA	25%

Søknad om tillatelse i ett trinn

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

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom 679,00 m²
 - Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler 0,00 m²
 = Beregnet tomteareal 679,00 m²

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan 169,75 m²
 Areal eksisterende bebyggelse 0,00 m²
 - Areal som skal rives 0,00 m²
 + Areal ny bebyggelse 207,70 m²
 + Parkeringsareal 0,00 m²
 = Sum areal 207,70 m²

Grad av utnyttning

Beregnet grad av utnyttning 30,59

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	207,70	334,90	0,00	334,90	1	0	1
Av dette åpne arealer	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Sum	207,70	334,90	0,00	334,90	1	0	1

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 3

Krav til byggegrunn

Flom

Byggetaket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

Skred

Byggetaket 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 kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjøringsstillatelse er IKKE gitt.

Søknad om tillatelse i ett trinn

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

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk
Vannliførsel krysser IKKE annens grunn.

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg
Avløpsanlegg krysser IKKE annens grunn.

Overvann

Takvann/overvann føres til terreng

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 unntatte opplysninger.

Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker

Dato 10.06.16

Tiltakshaver

x Dato Elisabeth Wiik 12.06.16

Signatur

Perikvid Bolli Høi

Signatur

Ståle Dybsjord

Gjentas med blokkbokstaver

Elisabeth Wiik

Gjentas med blokkbokstaver

Ståle Dybsjord

Veilegg:

C1 Karting for naboeierne
D1-2 Situasjonsplan
E1-8 Tegning ved. terrengnett
G1-9 Ansvarsskisse + grunnoverføringsplan.

Kvittering for nabovarsel

sendes kommunen sammen med søknaden

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

Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Volda	21	150	Bratteberg, 6104 VOLDA	Elisabeth Wiik og Ståle Dybsjord

Nabo/eiendom

Volda kommune, Gnr. 21, Bnr. 7
Volda kommune, Adresse Stormyra 2, 6100 VOLDA

Derne del klistres på kvittering
RA 0155 4211 3NO

☐ Varsel er sendt rekommandert	Poststedets reg.nr.:	☐ Kvittering vedlegges
☐ Varslet er sendt på e-post	Dato: _____	☐ Samtykker i tiltaket
☐ Varslet er mottatt		
Dato: _____	Signatur: _____	Dato: _____
		Signatur: _____

Nabo/eiendom

Volda kommune, Gnr. 21, Bnr. 143
Eileen Raknes Holte og Egil Aarseth, Adresse Bratteberg 12, 6104 VOLDA

Derne del klistres på kvittering
RA 0155 4212 7NO

☐ Varsel er sendt rekommandert	Poststedets reg.nr.:	☐ Kvittering vedlegges
☐ Varslet er sendt på e-post	Dato: _____	☐ Samtykker i tiltaket
☐ Varslet er mottatt		
Dato: _____	Signatur: _____	Dato: _____
		Signatur: _____

Nabo/eiendom

Volda kommune, Gnr. 21, Bnr. 148
Sara Helen Tømmerbakk og Kai Olav Ulvestad, Adresse Bratteberg 14, 6104 VOLDA

Derne del klistres på kvittering
RA 0155 4210 ONO

☐ Varsel er sendt rekommandert	Poststedets reg.nr.:	☐ Kvittering vedlegges
☐ Varslet er sendt på e-post	Dato: _____	☐ Samtykker i tiltaket
☐ Varslet er mottatt		
Dato: _____	Signatur: _____	Dato: _____
		Signatur: _____

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabo/eiendom

Volda kommune, Gnr. 21, Bnr. 149
Hanne-Elin Vassbotn Haram og Lars Petter Haram, Adresse Botnavegen 43, 6104 VOLD DA

Derne del klistres på kvittering
RA 0155 4213 SNO

☐ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.:

☐ Varslet er sendt på e-post Dato: Kvittering vedlegges

☐ Varslet er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Dato: Signatur: Dato: Signatur:

Nabo/eiendom

Volda kommune, Gnr. 21, Bnr. 153
Nina Ulvøy og Arve Amundsen, Adresse Bratteberg 13, 6104 VOLD A

Derne del klistres på kvittering
RA 0155 4214 ANO

☐ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.:

☐ Varslet er sendt på e-post Dato: Kvittering vedlegges

☐ Varslet er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Dato: Signatur: Dato: Signatur:

For postverket

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

Samlet antall sendinger: Sign.

Opplysninger gitt i nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden (Gjenpart av nabovarsel)

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, plan- og bygningsloven § 21-3

Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Volda	21	150	Bratteberg, 6104 VOLDA	Elisabeth Wilk og Ståle Dybsjord

Det varsles herved om

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningsstypekode	Formål
søknad i ett trinn	Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	111 Enebolig	bolig garasje

Dispensasjonsøknad etter Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Arealplaner
 Begrunnelse for dispensasjon: Vi søker med dette om dispensasjon for å bygge nærmere enn 4 meter fra nabogrensen og om dispensasjon fra reguleringsplanen vedr. grad av utnyttning.
 I reguleringsplanen står det at bebygd areal ikke skal overskride 25 %. Det er i dag ikke uvanlig med en utnyttingsgrad på 30 % i villamessige bebyggelse. Vi har fått opplysninger fra kommunen om at det har vært gitt tilsvarende dispensasjoner for boliger lenger oppe i feltet, og vi har registrert at det er flere store boliger nært tiltakshavers eiendom på forholdsvis små tomter. Vi mener at planlagte tiltaket vil passe fint inn i totalinntykket i boligfeltet uten å skille seg ut eller fremstå som ruvende. Spesielt med tanke på at det er så åpent og fint mot nord og øst, der det er innregulert lekeplass og friområde med gangsti. I tillegg viser vi til at det er på grunn av terrassen at tiltaket overskrider den utnyttelsesgraden som er fastsatt i reguleringsplanen. Noe av terrassen vil ligge på marknivå, men vi har tatt med hele arealet på terrassen når vi har regnet utnyttelsesgraden.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Gjeldende plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Reguleringsplan for Bratteberg aust

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel

Ansvarlig søker

navn
 ROALDHUS AS

Kontaktperson

navn	e-postadresse	Telefon	Mobiltelefon
Ragnhild Moe	ragnhild@roald.no	48899714	48899714

Merknadene sendes:

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for eventuelle endringer.

Navn	Postadresse	e-postadresse
ROALDHUS AS	Gjøvsund, 6040 VIGRA	ragnhild@roald.no

Opplysninger gitt i nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden (Gjenpart av nabovarsel)

Signering

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

Ansvarlig søker

Dato 2016 16

Signatur Persvold Pelle Høe

Gjentas med blokkbokstaver

DI



Elisabeth Wiik & Ståle Dybsjord		Målestokk	Dato	21.01.16
Foreløpig situasjonsplan		21/150	Tegnet	ib
Bratteberg 11		Volda kommune	Kontr.	HH
		1 : 500	Rev.	B
		Prosjekt status		
		Salgstegning		
		Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original
		S-01		
		Tittel		
		Situasjonsplan		

B	Rev.terrengprofil	ib	HH	18.04.16
A	Rev.bolig	ib	HH	28.01.16
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato



Hellvik Hus AS
Jørveien 1250, 4375 Hellvik
51 46 16 00
frmapost@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uautorisert brukes eller etterlignes jfr. lov om åndverk av 1981.

The map shows a building site with a cross-section labeled "snitt terräng" at the top. The building footprint is shown in the center, with internal walls and rooms. The surrounding terrain is marked with elevation points (triangles with numbers). A road is shown at the bottom, and a railway line is indicated by a dashed line with cross-ticks. A north arrow is located in the bottom right corner.

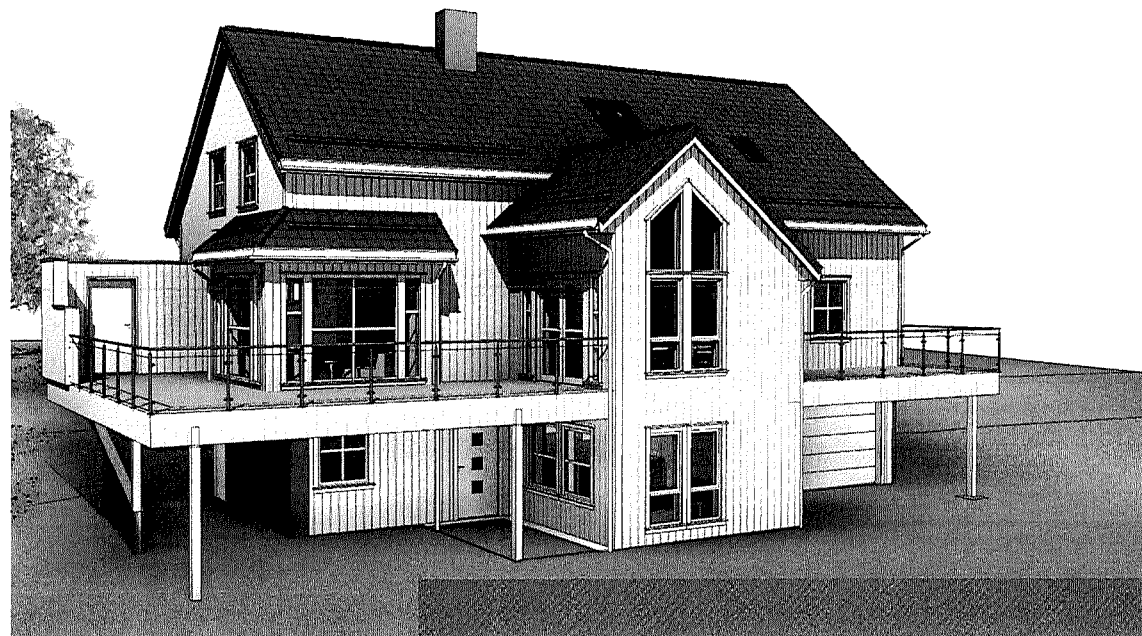
Key features and labels:

- snitt terräng**: Cross-section of the terrain, labeled at the top and bottom.
- Ø**: A circular feature, possibly a well or a hole, located near the bottom left.
- N**: North arrow pointing towards the top left.
- Elevation points**: Numerous triangles with numbers indicating ground levels, such as 220.0, 221.6, 220.4, 220.0, 220.4, 221.8, 221.5, 220.2, 219.4, 219.3, 218.9, 218.7, 218.5, 218.8, 217.8, 217.7, 217.5, 216.9, 216.5, 216.0, 215.9, 215.7, 214.7, 214.4, 213.8, 217.2, 217.4, 217.5, 219.2, 219.9, 220.8, 217.0, 216.7, 216.2, 216.0, 215.9, 215.7, 215.4, 215.1, 214.9, 214.7, 214.4, 214.1, 213.8, 213.5, 213.2, 212.9, 212.6, 212.3, 212.0, 211.7, 211.4, 211.1, 210.8, 210.5, 210.2, 209.9, 209.6, 209.3, 209.0, 208.7, 208.4, 208.1, 207.8, 207.5, 207.2, 206.9, 206.6, 206.3, 206.0, 205.7, 205.4, 205.1, 204.8, 204.5, 204.2, 203.9, 203.6, 203.3, 203.0, 202.7, 202.4, 202.1, 201.8, 201.5, 201.2, 200.9, 200.6, 200.3, 200.0, 199.7, 199.4, 199.1, 198.8, 198.5, 198.2, 197.9, 197.6, 197.3, 197.0, 196.7, 196.4, 196.1, 195.8, 195.5, 195.2, 194.9, 194.6, 194.3, 194.0, 193.7, 193.4, 193.1, 192.8, 192.5, 192.2, 191.9, 191.6, 191.3, 191.0, 190.7, 190.4, 190.1, 189.8, 189.5, 189.2, 188.9, 188.6, 188.3, 188.0, 187.7, 187.4, 187.1, 186.8, 186.5, 186.2, 185.9, 185.6, 185.3, 185.0, 184.7, 184.4, 184.1, 183.8, 183.5, 183.2, 182.9, 182.6, 182.3, 182.0, 181.7, 181.4, 181.1, 180.8, 180.5, 180.2, 179.9, 179.6, 179.3, 179.0, 178.7, 178.4, 178.1, 177.8, 177.5, 177.2, 176.9, 176.6, 176.3, 176.0, 175.7, 175.4, 175.1, 174.8, 174.5, 174.2, 173.9, 173.6, 173.3, 173.0, 172.7, 172.4, 172.1, 171.8, 171.5, 171.2, 170.9, 170.6, 170.3, 170.0, 169.7, 169.4, 169.1, 168.8, 168.5, 168.2, 167.9, 167.6, 167.3, 167.0, 166.7, 166.4, 166.1, 165.8, 165.5, 165.2, 164.9, 164.6, 164.3, 164.0, 163.7, 163.4, 163.1, 162.8, 162.5, 162.2, 161.9, 161.6, 161.3, 161.0, 160.7, 160.4, 160.1, 159.8, 159.5, 159.2, 158.9, 158.6, 158.3, 158.0, 157.7, 157.4, 157.1, 156.8, 156.5, 156.2, 155.9, 155.6, 155.3, 155.0, 154.7, 154.4, 154.1, 153.8, 153.5, 153.2, 152.9, 152.6, 152.3, 152.0, 151.7, 151.4, 151.1, 150.8, 150.5, 150.2, 149.9, 149.6, 149.3, 149.0, 148.7, 148.4, 148.1, 147.8, 147.5, 147.2, 146.9, 146.6, 146.3, 146.0, 145.7, 145.4, 145.1, 144.8, 144.5, 144.2, 143.9, 143.6, 143.3, 143.0, 142.7, 142.4, 142.1, 141.8, 141.5, 141.2, 140.9, 140.6, 140.3, 140.0, 139.7, 139.4, 139.1, 138.8, 138.5, 138.2, 137.9, 137.6, 137.3, 137.0, 136.7, 136.4, 136.1, 135.8, 135.5, 135.2, 134.9, 134.6, 134.3, 134.0, 133.7, 133.4, 133.1, 132.8, 132.5, 132.2, 131.9, 131.6, 131.3, 131.0, 130.7, 130.4, 130.1, 129.8, 129.5, 129.2, 128.9, 128.6, 128.3, 128.0, 127.7, 127.4, 127.1, 126.8, 126.5, 126.2, 125.9, 125.6, 125.3, 125.0, 124.7, 124.4, 124.1, 123.8, 123.5, 123.2, 122.9, 122.6, 122.3, 122.0, 121.7, 121.4, 121.1, 120.8, 120.5, 120.2, 119.9, 119.6, 119.3, 119.0, 118.7, 118.4, 118.1, 117.8, 117.5, 117.2, 116.9, 116.6, 116.3, 116.0, 115.7, 115.4, 115.1, 114.8, 114.5, 114.2, 113.9, 113.6, 113.3, 113.0, 112.7, 112.4, 112.1, 111.8, 111.5, 111.2, 110.9, 110.6, 110.3, 110.0, 109.7, 109.4, 109.1, 108.8, 108.5, 108.2, 107.9, 107.6, 107.3, 107.0, 106.7, 106.4, 106.1, 105.8, 105.5, 105.2, 104.9, 104.6, 104.3, 104.0, 103.7, 103.4, 103.1, 102.8, 102.5, 102.2, 101.9, 101.6, 101.3, 101.0, 100.7, 100.4, 100.1, 99.8, 99.5, 99.2, 98.9, 98.6, 98.3, 98.0, 97.7, 97.4, 97.1, 96.8, 96.5, 96.2, 95.9, 95.6, 95.3, 95.0, 94.7, 94.4, 94.1, 93.8, 93.5, 93.2, 92.9, 92.6, 92.3, 92.0, 91.7, 91.4, 91.1, 90.8, 90.5, 90.2, 89.9, 89.6, 89.3, 89.0, 88.7, 88.4, 88.1, 87.8, 87.5, 87.2, 86.9, 86.6, 86.3, 86.0, 85.7, 85.4, 85.1, 84.8, 84.5, 84.2, 83.9, 83.6, 83.3, 83.0, 82.7, 82.4, 82.1, 81.8, 81.5, 81.2, 80.9, 80.6, 80.3, 80.0, 79.7, 79.4, 79.1, 78.8, 78.5, 78.2, 77.9, 77.6, 77.3, 77.0, 76.7, 76.4, 76.1, 75.8, 75.5, 75.2, 74.9, 74.6, 74.3, 74.0, 73.7, 73.4, 73.1, 72.8, 72.5, 72.2, 71.9, 71.6, 71.3, 71.0, 70.7, 70.4, 70.1, 69.8, 69.5, 69.2, 68.9, 68.6, 68.3, 68.0, 67.7, 67.4, 67.1, 66.8, 66.5, 66.2, 65.9, 65.6, 65.3, 65.0, 64.7, 64.4, 64.1, 63.8, 63.5, 63.2, 62.9, 62.6, 62.3, 62.0, 61.7, 61.4, 61.1, 60.8, 60.5, 60.2, 59.9, 59.6, 59.3, 59.0, 58.7, 58.4, 58.1, 57.8, 57.5, 57.2, 56.9, 56.6, 56.3, 56

A black and white architectural rendering of a two-story house. The house features a dark, gabled roof with a chimney on the left side. The exterior walls are light-colored, and the house has a prominent front porch with a balcony. The house is elevated on a raised foundation, and the surrounding area is depicted with a textured, hilly background.

Architectural cross-section of a house. The diagram shows the internal structure, including the roof, walls, and floor slabs. Key elevation points are marked with inverted triangles and numerical values: +228.7 at the roof ridge, +224.0 at the upper floor level, +221.3 at the lower floor level, +218.4 at the basement level, and +218.3 at the ground level on the left. A dashed line on the right indicates the 'eksisterende terreng' (existing terrain). The house is shown partially embedded in a hillside.

Elisabeth Wiik & Ståle Dybsjord Foreløpig situasjonsplan Bratteberg 11		Målestokk As indicated	Dato 18.04.16
2/150 Volda kommune		Tegnet hh	ib Rev.
		Prosjekt status Salgstegning	Original
Helvik Hus AS Jærenveien 1250, 4375 Helvik 51 46 18 00 firmapost@helvikhus.no www.helvikhus.no		Tegning nr. S-02 Prosjekt nr.	
		Tittel Terrengprofil	



D	Rev.iht.mail/skisser	ib	HH	06.04.16
B	Rev.iht.mail	ib	HH	28.01.16
A	Rev.iht.mail	ib	HH	20.01.16
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

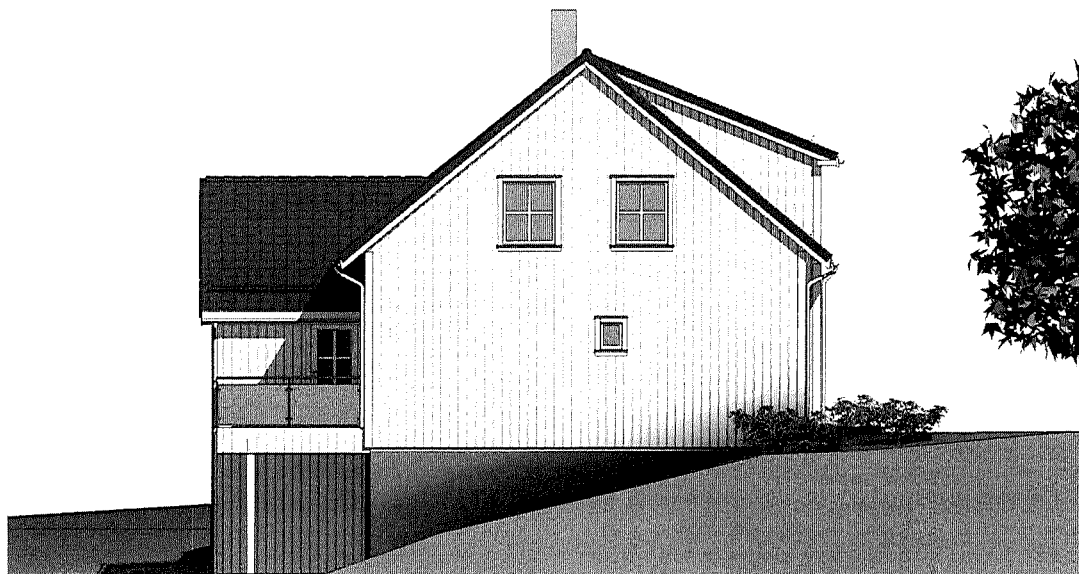
Elisabeth Wiik & Ståle Dybsjord		Målestokk	Dato	23.12.15
Enebolig med garasje og leilighet			Tegnet	ib
Bratteberg 11			Kontr.	HH
		Prosjekt status	Rev.	D
		Skisse		
		Tegning nr. : A-01	Prosjekt nr.	Original
		Tittel		Peiskos
		Perspektiv		



Hellvik Hus AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
51 45 16 00
firmapost@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no



sør
1 : 100



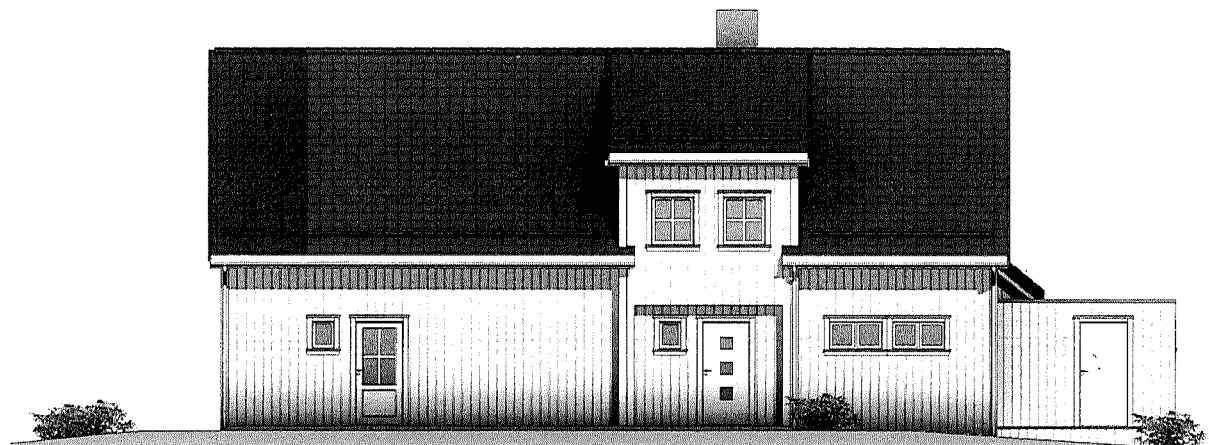
øst
1 : 100

D	Rev.iht.mail/skisser	ib	HH	06.04.16
B	Rev.iht.mail	ib	HH	28.01.16
A	Rev.iht.mail	ib	HH	20.01.16
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Elisabeth Wiik & Ståle Dybsjord		Målestokk	Dato	23.12.15
Enebolig med garasje og leilighet		1 : 100	Tegnet	ib
Bratteberg 11			Kontr.	HH
		Prosjekt status	Rev.	D
		Skisse		
		Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original
		A-02		Peiskos
		Titel		
		Fasade sør og øst		



Hellvik Hus AS
Jørnveien 1250, 4375 Hellvik
51 45 16 00
firmapost@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no



nord
1 : 100



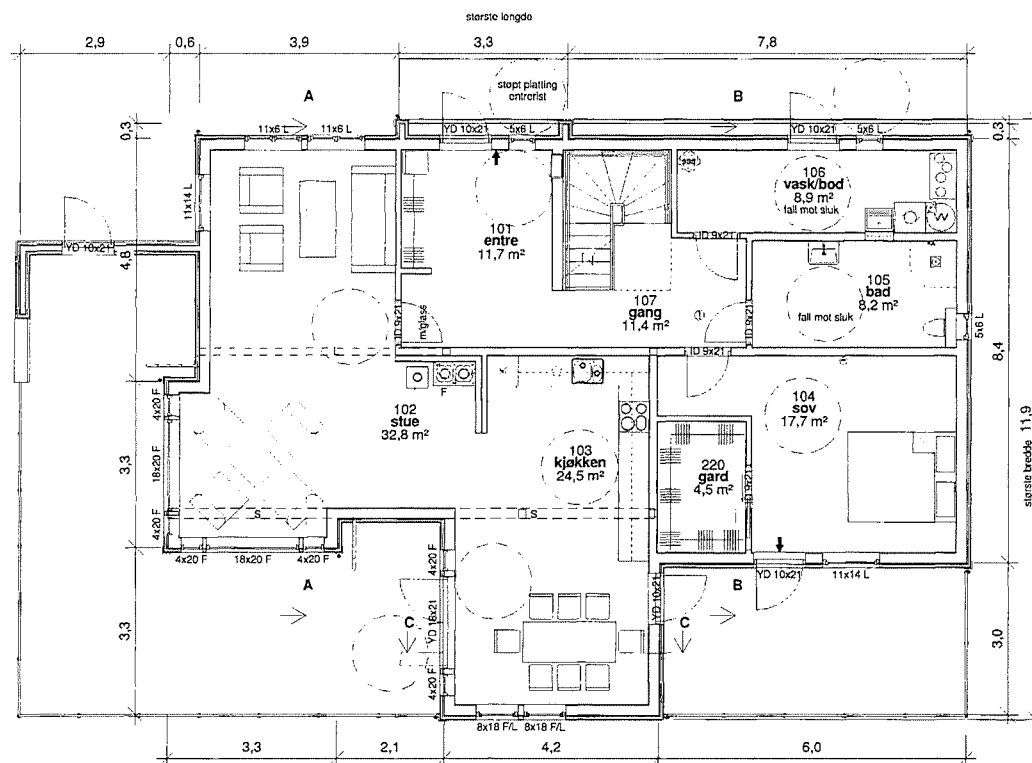
vest
1 : 100

D	Rev.iht.mail/skisser	ib	HH	06.04.16
B	Rev.iht.mail	ib	HH	28.01.16
A	Rev.iht.mail	ib	HH	20.01.16
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Elisabeth Wiik & Ståle Dybsjord		Målestokk	Dato	23.12.15
Enebolig med garasje og leilighet		1 : 100	Tegnet	ib
Bratteberg 11			Kontr.	HH
21/150		Volda kommune		
		Prosjekt status		Rev.
		Skisse		D
		Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original
		A-03		Peiskos
		Tittel		Fasade nord og vest



Hellvik Hus AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
51 46 16 00
firmapost@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no



1. Etasje
1:100

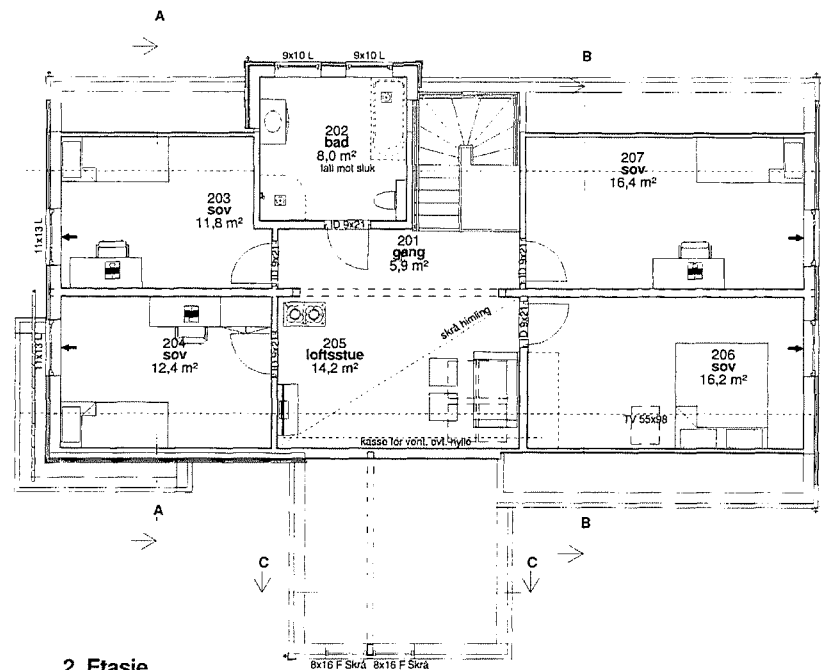
D	Rev.iht.mail/skisser	ib	HH	06.04.16
B	Rev.iht.mail	ib	HH	28.01.16
A	Rev.iht.mail	ib	HH	20.01.16
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Elisabeth Wiik & Ståle Dybsjord		Målestokk	Dato	23.12.15
Enebolig med garasje og leilighet		1 : 100	Tegnet	ib
Bratteberg 11			Kontr.	HH
		Prosjekt status	Rev.	D
		Skisse		
		Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original
		A-04		Peiskos
		Tittel		
		Plan 1. Etasje		



Hellvik Hus AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
51 46 16 00
firmapost@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

Denne tegning er et eendom og må ikke utleies eller offentliggjøres uten tillatelse fra forfatteren.

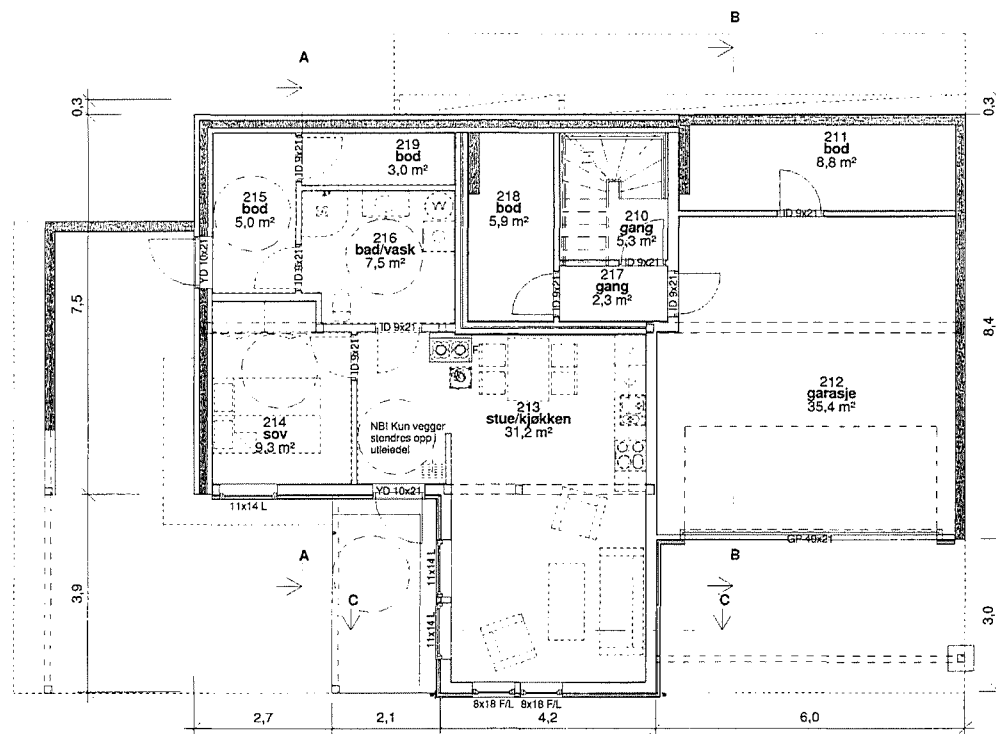


2. Etasje
1 : 100

B	Rev.iht.mail	ib	HH	28.01.16
A	Rev.iht.mail	ib	HH	20.01.16
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Elisabeth Wiik & Ståle Dybsjord		Målestokk	Dato	23.12.15
Enebolig med garasje og leilighet		21/150	Tegnet	ib
Bratteberg 11		Volda kommune	Kontr.	HH
 HELLVIK HUS AS Jærveien 1250, 4375 Hellvik 51 45 16 00 firmapost@hellvikhus.no www.hellvikhus.no		Prosjekt status	Rev.	B
		Skisse		
		Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original
		A-05		Peiskos
		Tittel		
		Plan 2. Etasje		

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uettersatt brukes eller etterlignes jfr. lov om åndseievret av 1961.



Elisabeth Wiik & Ståle Dybsjord
Enebolig med garasje og leilighet 21/150
Bratteberg 11 Volda kommune

Målestokk	Dato	23.12.15
1 : 100	Tegnet	ib
	Kontr.	h/h

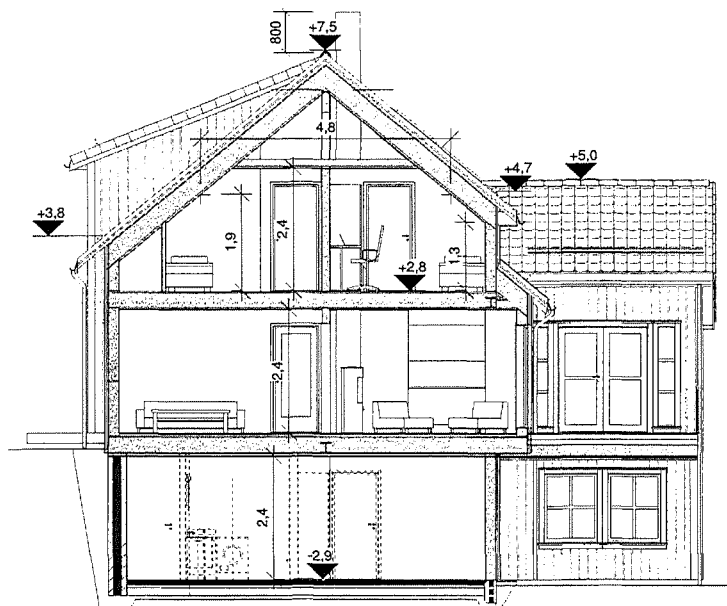
Prosjekt status	Rev.
Skisse	D
Tegning nr.	Prosjekt nr.
A-06	Original
	Peiskos

Tittel
Underetasje

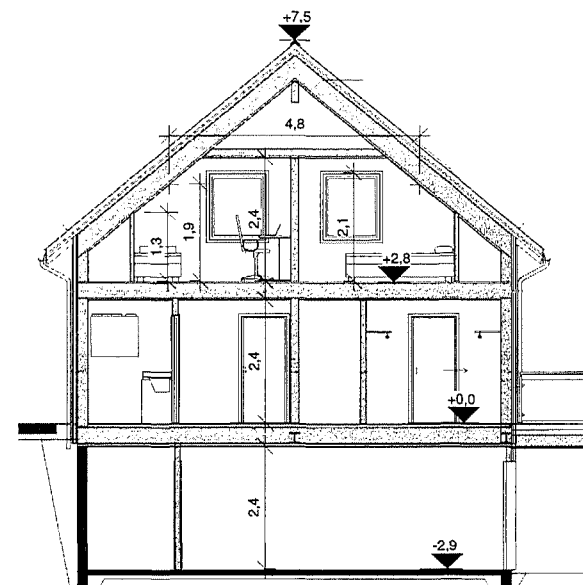


Hellvik Hus AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
51 46 16 00
firmapost@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

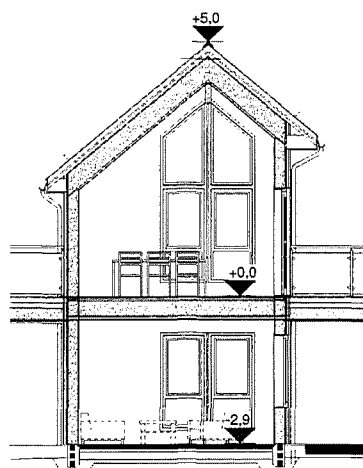
D	Rev.iht.mail/skisser	ib	HH	06.04.16
C	Uinnredet leilighet	ib	HH	02.04.16
B	Rev.iht.mail	ib	HH	28.01.16
A	Rev.iht.mail	ib	HH	20.01.16
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato



A
1 : 100



B
1 : 100



C
1 : 100

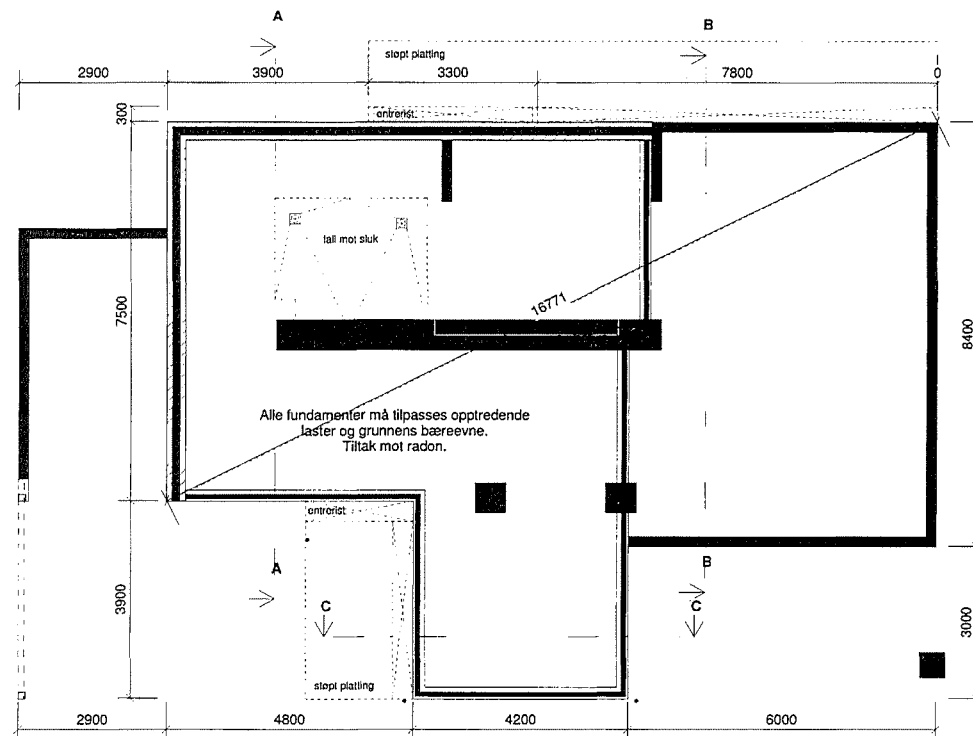
Bebygd areal (BYA)
BYA 207,7 m²

Gjennomsnittlig dagelys faktor > 2 %
Glasside og glassider i kommunikasjonssone
har personsikkerhetsrute

Bruksareal (BRA)
BRA 1. Etasje 126,4 m²
BRA 2. Etasje 91,7 m²
BRA bod 8,8 m²
BRA garasje 35,4 m²
BRA leilighet 58,3 m²
BRA Underetasje 14,3 m²
334,8 m²

D	Rev.iht.mail/skisser	ib	HH	06.04.16
C	Uinnredet leilighet	ib	HH	02.04.16
B	Rev.iht.mail	ib	HH	28.01.16
A	Rev.iht.mail	ib	HH	20.01.16
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Elisabeth Wiik & Ståle Dybsjord		Målestokk	Dato	23.12.15
Enebolig med garasje og leilighet		1 : 100	Tegnet	ib
Bratteberg 11			Kontr.	HH
Volda kommune			Rev.	D
 HELLVIK HUS Hellvik Hus AS Jærveien 1250, 4375 Hellvik 51 46 16 00 firmapost@hellvikhus.no www.hellvikhus.no		Prosjekt status	Skisse	
		Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original
		A-07		Peiskos
		Tittel	Snitt	



Elisabeth Wiik & Ståle Dybsjord		Målestokk	Dato	23.12.15	
Enebolig med garasje og leilighet		1 : 100	Tegnet	ib	
Bratteberg 11			Kontr.	HH	
Volda kommune					
		Prosjekt status	Rev.	B	
		Skisse			
		Tegning nr.	Prosjekt nr.		Original
		A-08			Peiskos
HELLVIK HUS AS Jørvevei 1250, 4375 Hellvik 51 48 16 00 firmapost@hellvikhus.no www.hellvikhus.no		Tittel			
		Fundamentplan			

B	Rev.iht.mail	ib	HH	28.01.16
A	Rev.iht.mail	ib	HH	20.01.16
Rev.	Revisjonen gjelder	Uttørt	Kontr.	Dato



Helvik Hus AS
 Jærveien 1250, 4375 Helvik
 51 46 16 00
 firmapost@helvikhus.no
 www.helvikhus.no



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2016/1366

Arkivkode: 107/2

Utvalsaksnr

Utval

Møtedato

72/16

Forvaltningsstyret

13.09.2016

GBR 107/2 - RIVING OG OPPATTBYGGING AV SEL PÅ FOLKESTADSETRA. DISPENSASJON FRÅ PLANKRAV

Administrasjonen si tilråding:

1. Forvaltningsstyret finn ikkje at tiltaket gir vesentlege endringar i høve til eksisterande situasjon i området, då bygget vert gjenoppført på same stad og i same storleik og form som eksisterande bygg, og gir med heimel i plan og bygningslova §19-2 dispensasjon frå plankrav i kommunedelplan Folkestad for riving og gjenoppføring av bygg i samsvar med søknad.
2. Forvaltningsstyret legg til grunn at det ikkje skal leggst inn vatn i hytta eller etablerast utslepp, og at dette vert nærare avklara ved handsaming av byggesak.
3. Forvaltningsstyret legg til grunn at materialval, type kledning, taktekking og fasademessig uttrykk, herunder fargeval, vert nærare vurdert i byggesaka i høve til byggeskikk/byggestil i området.

Vedleggsliste:

Søknad om riving/bygging med vedlegg.

Uprenta saksvedlegg:

Kommunedelplan Folkestad

Saksopplysningar:

Det er fremja søknad om løyve til riving og gjenoppbygging av sel/hytte på Folkestadsetra. Hytta er i dårleg forfatning og eigar ser ikkje at normalt vedlikehald kan gje grunnlag for vidare bruk.

I søknaden heiter det:

"Vi har ei fått en snekker, Ola Flote til å sjå på selet. Han meinte det var bortkasta tid og penger på å late opp selet for å få ny mur under. Sjølve selet er so skeivt at det er umulig å få retta opp. Vi får ikkje opp vindua i selet, (brannfelle). Ingen vil overnatte der eller bruke det. Selet har sunket og det ligg konstant ca. 20 cm. med vatn i kjelleren. Isen har sprukket opp betongen i gulvet. Viss vi får bygge opp igjen selet, vil vi bygge det sånn som det ser ut no. Litt større vindu. Selet vart fort opp i 1936, men har hatt forandringer gjort på

det. Håper at vi får beholde dette selet og får gjere det som skal til for at det blir brukt."

Vurdering og konklusjon:

I kommunedelplan for område er det sett krav om reguleringsplan før nye bygg kan oppførast i området.

Når eit bygg vert rive og oppattført er dette å rekne som nybygg.

Det er såleis krav om dispensasjon frå plankravet.

Etter som bygget er i dårleg stand, har ein ikkje merknader til rivinga. Etter som bygget vert oppført på same stad, i same storleik og form, finn ein ikkje at bygginga vil vere i konflikt med andre interesser i området eller skape vanskar for vidare utbygging eller planlegging i området.

Vi kan ut frå dette heller ikkje sjå behovet for vidare høyring i saka før handsaming.

Bygget er av nyare dato og har ikkje særleg kulturhistorisk verdi.

Det er ikkje gitt gode utfyllande opplysingar om vassforsyning/utslepp m.v og dette må såleis avklarast nærare i byggesaka. Ein legg til grunn at det ikkje er aktuelt med innlagt vatn og/eller utslepp frå bygget. jf tilrådinga i saka.

Vidare er det ynskjeleg at ein i byggesaka *nærare avklarar materialval, type kledning, taktekking og fasademessig uttrykk, herunder fargeval, i høve til byggeskikk/byggestil i området.*

Helse og miljøkonsekvensar:

Ingen endringar.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen for kommunal økonomi.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Ingen endringar.

.....
Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

Lill Sanders, lill.sanders@tussa.com

Klageinstans:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Søknad om løyve til tiltak
etter plan- og bygningslova § 20-3, jf. § 20-1

☐ Rammeløyve

☐ Eitt-stegs søknadsbehandling

Er vilkåra oppfylte for 3 veker saksbehandling, jf. § 21-7 andre ledd? ☐ Ja ☐ Nei

Søknad om ansvarsrett for ansvarleg søkjar

Ligg det føre sentral godkjenning? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom nei, legg ved byggblankett 5159.

VOLDA KOMMUNE

Saksnr. 2016/1366 Avg. Sps

Løpnr.

22 AUG 2016

Arkivdel BY66

Klassifisering 107/2

Berører tiltaket eksisterende eller framtidige arbeidsplassar? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom ja, skal samtykke hentast inn frå Arbeidstilsynet før igangsetjing av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.



Opplysningar gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, under dette oppretting eller endring av matrikkeleining, vil bli registrerte i matrikkelen.

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

Dersom ja, skal uttale frå fylkeskommunen liggje føre før igangsetjing av tiltaket.

Søknaden gjeld

Eigedom/byggjestad

Gnr. 107 Bnr. 2 Festenr. Seksjonsnr. Bygningsnr. Bustadnr. Kommune

Adresse Postnr. Poststad

Planlagt bruk/formål

☐ Bustad ☒ Fritidsbustad ☐ Garasje ☐ Anna: Riving og oppsett av nybygg

Bygn.typekode (jf. s. 2)

Tiltaket si art pbl § 20-1 (fleire kryss mogleg)

Nye bygg og anlegg ☐ Nytt bygg *) ☐ Parkeringsplass *) ☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Vesentleg terrenginngrep

Endring av bygg og anlegg ☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *) ☐ Fasade

☐ Konstruksjon ☐ Reparasjon ☐ Ombygging ☐ Anlegg

Endring av bruk ☐ Bruksendring ☐ Vesentleg endring av tidlegare drift

Riving ☐ Heile bygg *) ☐ Delar av bygg *) ☐ Anlegg

Bygn.tekn. installasj.**) ☐ Nyanlegg *) ☐ Endring ☐ Reparasjon

Endring av bruks-eining i bustad ☐ Oppdeling ☐ Samanføyning

Innhegning, skilt ☐ Innhegning mot veg ☐ Reklame, skilt, innretning e.l.

*) Byggblankett 5175 skal fyllest ut og leggjast ved. (Vedlegg gruppe A) ***) Gjeld berre når installasjonen ikkje er ein del av eit større tiltak.

Vedlegg

Beskriving av vedlegg	Gruppe	Nr. frå – til	Ikkje relevant
Opplysningar om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	–	☐
Dispensasjonssøknad (grunningveiv/vedtak) (pbl kap. 19)	B	–	☐
Nabovarsling (Kvitteing for nabovarsel/Opplysningar gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarar til nabomerknader)	C	–	☐
Situasjonsplan, avkøyrseplan bygning/eigedom	D	–	☐
Teikningar	E	–	☐
Utgreiingar/kart	F	–	☐
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	–	☐
Bustadspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	☐
Uttale/vedtak frå anna offentleg myndigheit	I	–	☐
Andre vedlegg	Q	–	☐

Erklæring og underskrift

Ansvarleg søkjar stadfester at heile tiltaket er belagt med ansvar, og dekkjer krava i medhald av plan- og bygningslova. Ein er kjent med reglane om straff og sanksjonar i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjonar dersom det er gitt urette opplysningar.

Ansvarleg søkjar for tiltaket

Føretak Org.nr. Tiltakshavar

Adresse Adresse

Postnr. Poststad Postnr. Poststad

Kontaktperson Lill Sanders Telefon 97087469 Eventuelt organisasjonsnummer

E-post lill.sanders@tussa.com E-post Telefon (dagtid)

Dato 11/8-16 Underskrift Lill Sanders Dato Underskrift

Gjenta med blokkbokstavar LILL SANDERS Gjenta med blokkbokstavar

Bygningstypekodar		
BUSTAD		
Dersom bruksarealet til bustad er større enn bruksarealet til anna enn bustad, vel ein bygningstype koda innan hovudgruppa "Bustad" (111-199). Ved val av bygningstype vel ein den med størst del av arealet innan hovudgruppa		
Einebustad 111 Einebustad 112 Einebustad med hybel/sokkelhusvære 113 Våningshus Tomannsbustad 121 Tomannsbustad, vertikaldelt 122 Tomannsbustad, horisontaldelt 123 Våningshus, tomannsbustad, vertikaldelt 124 Våningshus tomannsbustad, horisontaldelt Rekkehus, kjedehus, anna småhus 131 Rekkehus 133 Kjede-/atriumhus 135 Terrassehus 136 Anna småhus med 3 husvære eller fleire	Store bustadbygningar 141 Stor frittliggjande bustadbygning på 2 et. 142 Stor frittliggjande bustadbygning på 3 og 4 et. 143 Stor frittliggjande bustadbygning på 5 et. eller meir 144 Store samanbygde bustadbygningar på 2 et. 145 Store samanbygde bustadbygningar på 3 og 4 et. 146 Store samanbygde bustadbygningar på 5 et. eller meir Bygning for bufellesskap 151 Bu- og servicesenter 152 Studentheim/studentbustader 159 Annan bygning for bufellesskap *	Fritidsbustad 161 Hytter, sommarhus ol. fritidsbygg 162 Heilårsbustad som nyttast som fritidsbustad 163 Våningshus som nyttast som fritidsbustad Koie, seterhus og liknande 171 Seterhus, sel, rorbu og liknande 172 Skogs- og utmarkskoie, gamme Garasje og uthus til bustad 181 Garasje, uthus, anneks til bustad 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbustad Anna bustadbygning 193 Bustadbrakker 199 Anna bustadbygning (sekundærbustad reindrift)
ANNA		
Dersom bruksarealet ikkje omfattar bustad eller bruksarealet til bustad er mindre enn til anna, vel ein bygningstype koda innan "Anna" (211-840) ut frå hovudgruppa som samla utgjør det største arealet. Ved val av bygningstype vel ein den med størst del av arealet innan hovudgruppa.		
INDUSTRI OG LAGER Industribygning 211 Fabrikbygning 212 Verkstadsbygning 214 Bygning for reinseanlegg 216 Bygning for vassforsyning 219 Anna industribygning * Energiforsyningsbygning 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA) 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA) 229 Anna energiforsyning * Lagerbygning 231 Lagerhall 232 Kjøle- og fryselager 233 Silobygning 239 Anna lagerbygning * Fiskeri- og landbruksbygning 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo 243 Veksthus 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett 245 Naust/reiskapshus for fiske 248 Anna fiskeri- og fangstbygning 249 Anna landbruksbygning * KONTOR OG FORRETNING Kontorbygning 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus 312 Bankbygning, posthus 313 Mediabygning 319 Anna kontorbygning * Forretningsbygning 321 Kjøpesenter, varehus 322 Butikk/forretningsbygning 323 Bensinstasjon 329 Anna forretningsbygning * 330 Messe- og kongressbygning SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON Ekspedisjonsbygning, terminal 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn 412 Jernbane- og T-banestasjon 415 Godsterminal 416 Postterminal 419 Anna ekspedisjon- og terminalbygning * Telekommunikasjonsbygning 429 Telekommunikasjonsbygning	Garasje- og hangarbygning 431 Parkeringshus 439 Anna garasje-/hangarbygning * Veg- og trafikktilsynsbygning 441 Trafikktilsynsbygning * 449 Anna veg- og biltilsynsbygning * HOTELL OG RESTAURANT Hotellbygning 511 Hotellbygning 512 Motellbygning 519 Anna hotellbygning * Bygning for overnatting 521 Hospits, pensjonat 522 Vandrar-/ferieheim 523 Appartement 524 Camping/utleiehytte 529 Anna bygning for overnatting * Restaurantbygning 531 Restaurantbygning, kafébygning 532 Sentralkjøkken, kantinebygning 533 Gatekjøkken, kioskbygning 539 Anna restaurantbygning * KULTUR OG UNDERVISNING Skulebygning 611 Leikepark 612 Barnehage 613 Barneskule 614 Ungdomsskule 615 Kombinert barne- ungdomsskule 616 Vidaregåande skule 619 Anna skulebygning * Universitets-, høgskule og forskingsbygning 621 Universitet/høgskule m/auditorium, lesesal mv. 623 Laboratoriebygning 629 Anna universitets-, høgskule og forskingsbygning * Museums- og biblioteksbygning 641 Museum, kunstgalleri 642 Bibliotek/mediatek 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning) 649 Anna museums-/biblioteksbygning *	Idrettsbygning 651 Idrettshall 652 Ishall 653 Svømmehall 654 Tribune og idrettsgarderobe 655 Helsestudio 659 Anna idrettsbygning * Kulturhus 661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning 662 Samfunnshus, grøndehus 663 Diskotek 669 Anna kulturhus * Bygning for religiøse aktivitetar 671 Kirke, kapell 672 Bedehus, forsamlingshus 673 Krematorium/gravkapell/bårhus 674 Synagoge, moské 675 Kloster 679 Anna bygning for religiøse aktivitetar * HELSE Sjukehus 719 Sjukehus * Sjukeheim 721 Sjukeheim 722 Bu- og behandlingssenter 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad 729 Anna sjukeheim * Primærhelsebygning 731 Klinik, legekontor/-senter/-vakt 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon 739 Anna primærhelsebygning * FENGSEL, BEREDSKAP O.A. Fengselsbygning 819 Fengselsbygning * Beredskapsbygning 821 Politistasjon 822 Brannstasjon, ambulansestasjon 823 Fyrstasjon, losstasjon 824 Stasjon for radarovervak. av fly-/skipstrafikk 825 Tilfluktsrom/bunker 829 Anna beredskapsbygning * 830 Monument 840 Offentleg toalett

*) eller bygning som har nær tilknytning til/ tener slike bygningar

VOLDA KOMMUNE	
Saksnummer	142
Løsningsnummer	142
22 AUG 2016	
Ansvarlig	
Kontaktperson	
Kontaktnummer	

Til Jørgen Vestgarden

19.08.16

Denne saken gjelder selet på Folkestadsetra.

Gnr.107 Brn.2

Etter ei var og snakka med deg sist, har ei fått en snekker, Ola Flote til å sjå på selet. Han meinte det var bortkasta tid og penger på å løfte opp selet for å få ny mur under. Sjølve selet er so skeivt at der er umulig å få retta opp. Vi får ikkje opp vindua i selet,(brannfelle). Ingen vil overnatte der eller bruke det.

Selet har sunket og det ligg konstant ca. 20 cm. med vatn i kjelleren. Isen har sprukket opp betongen i gulvet.

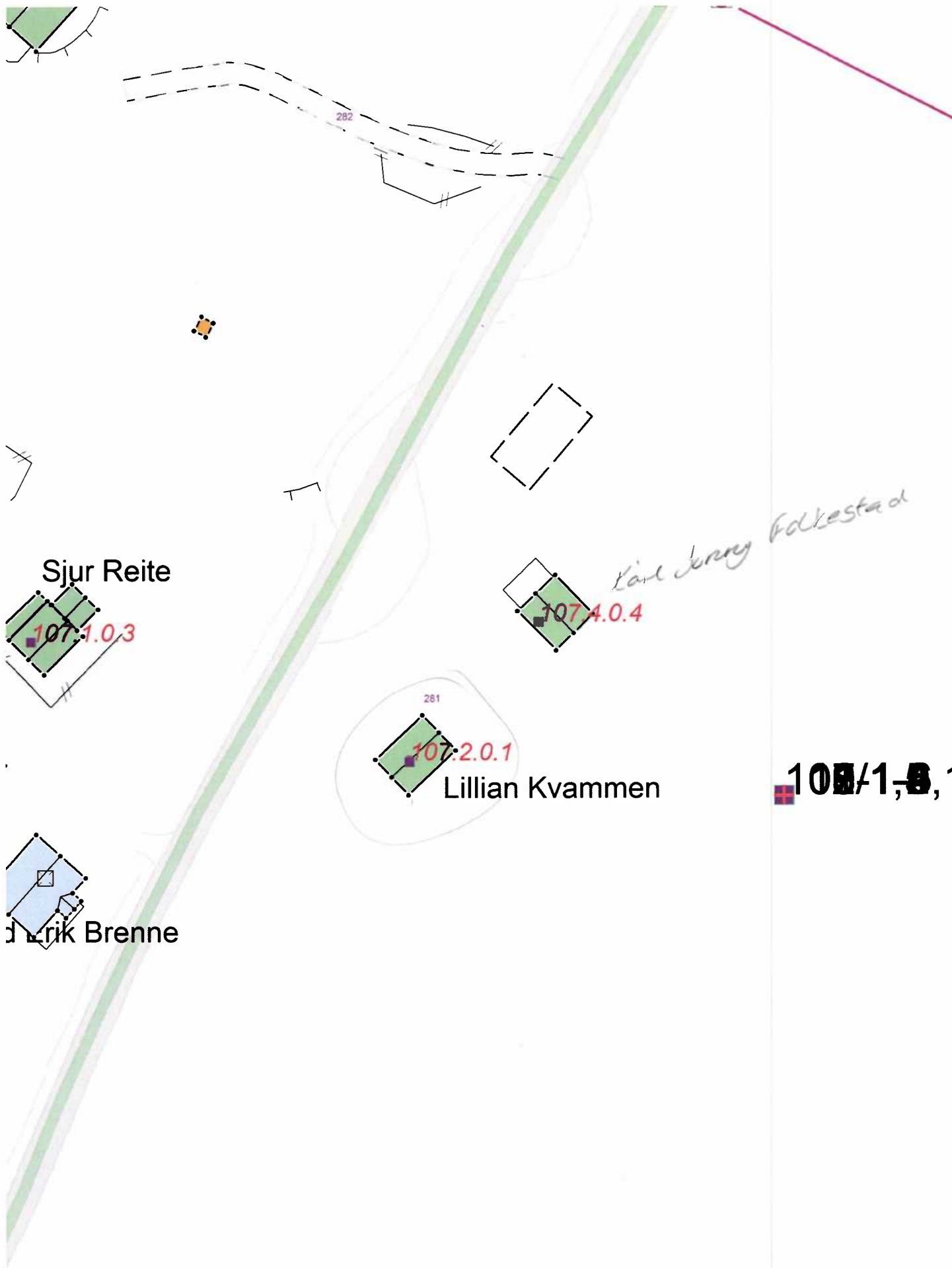
Viss vi får bygge opp igjen selet, vil vi bygge det sånn som det ser ut no. Litt større vindu.

Selet vart ført opp i 1936, men har hatt forandringer gjort på det.

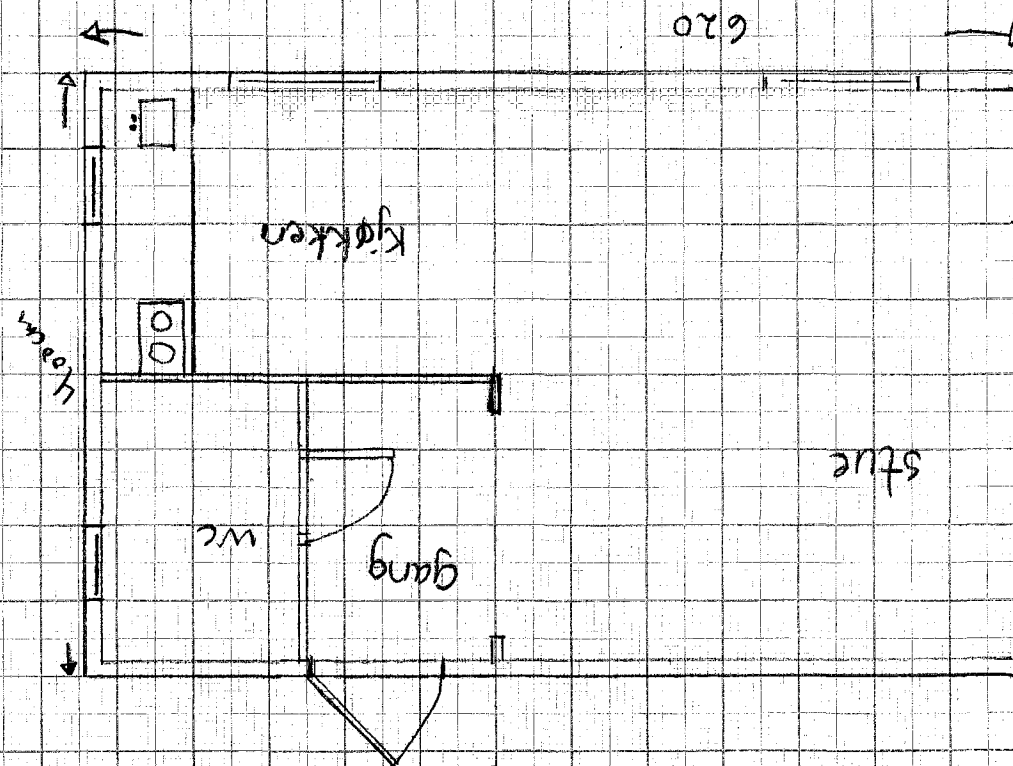
Håper at vi får beholde dette selet og får gjere det som skal til for at det blir brukt.

Vennlig helsing

Lill Sanders

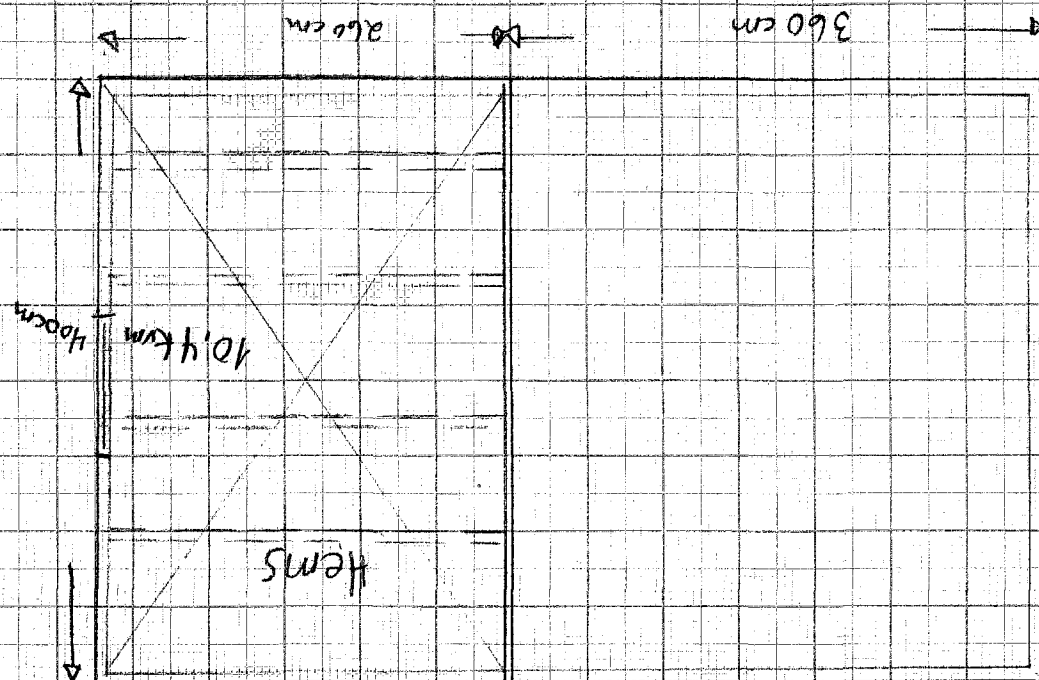


	Situasjonsplan
	07.07.2016
	Målestokk 1:500
	Volda Kommune



2cm : 100cm

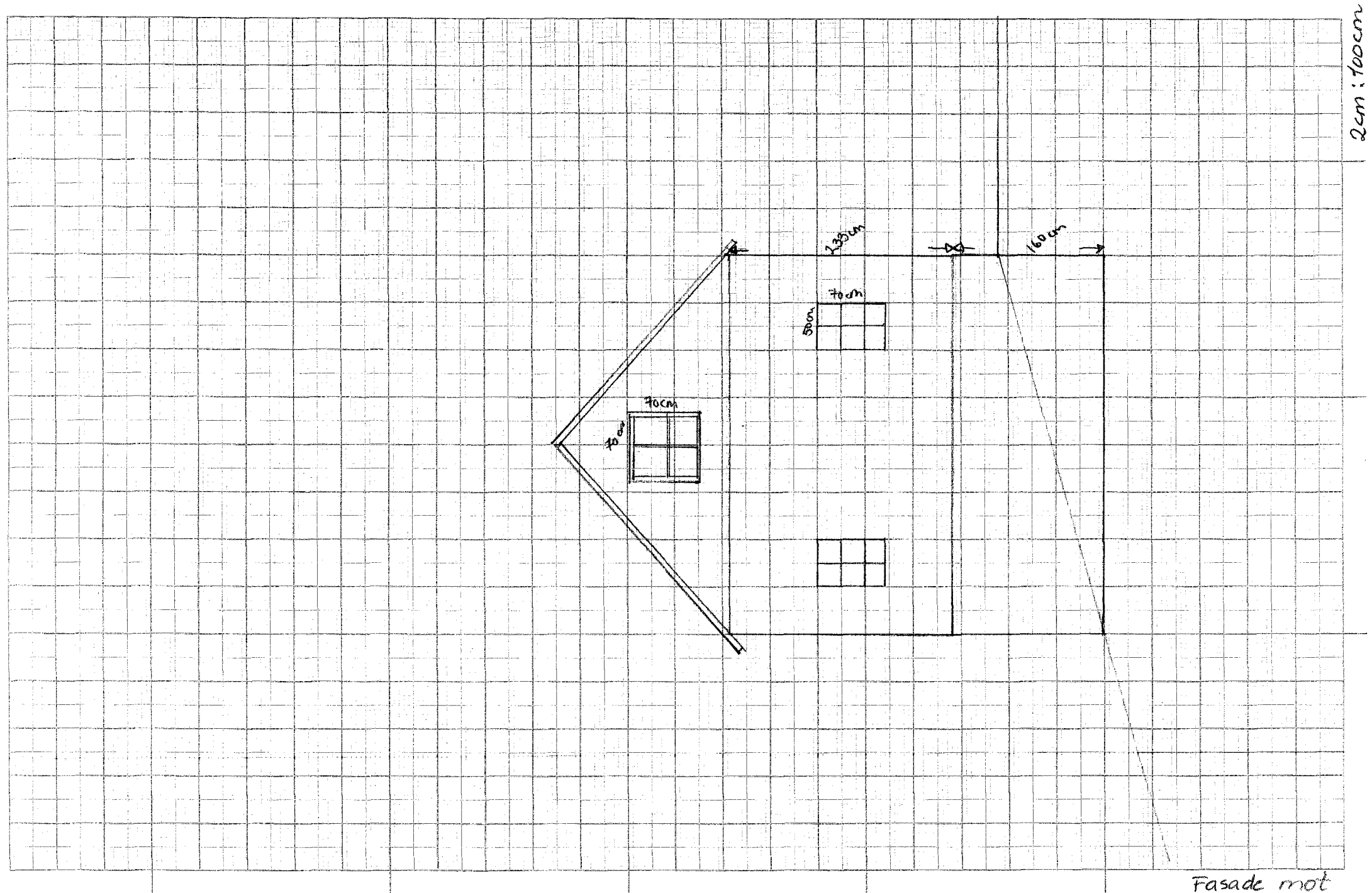
2 cm; 100 cm



daten,

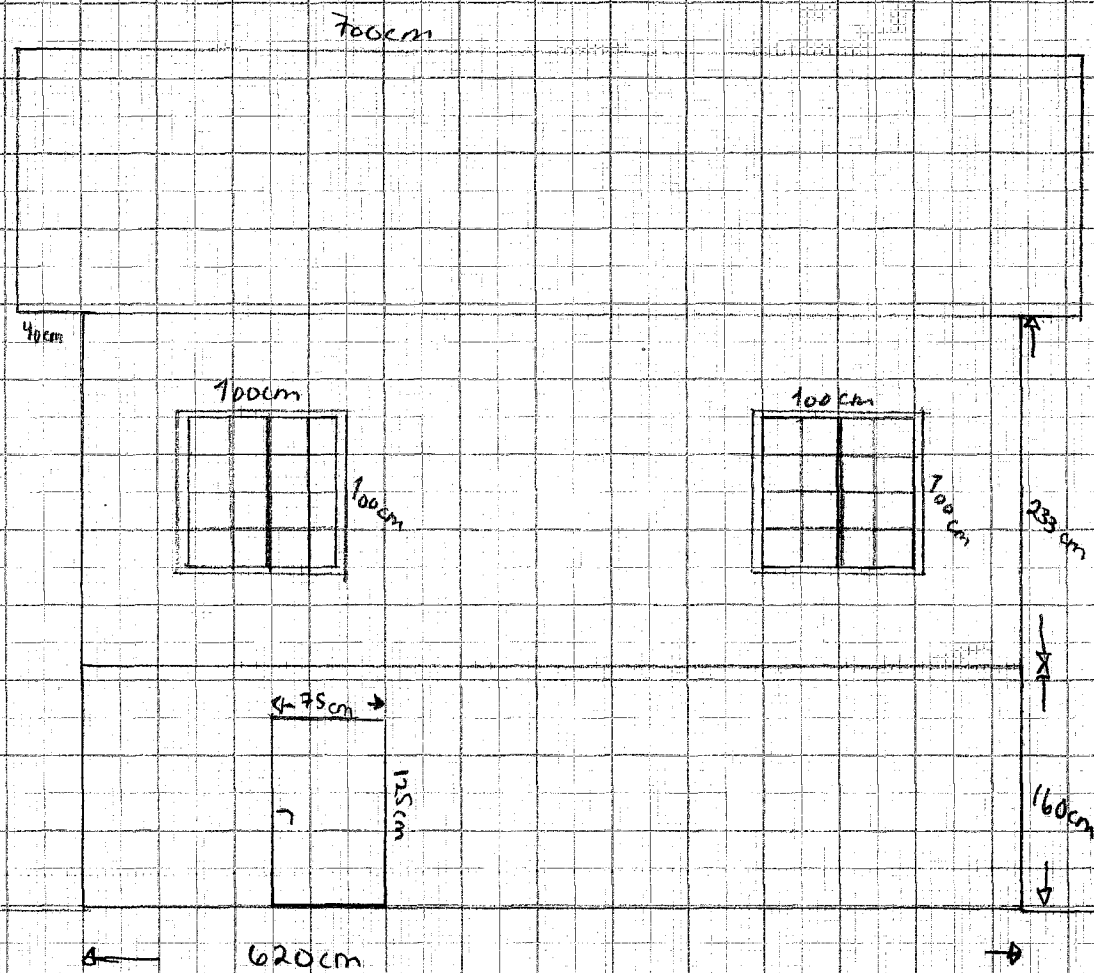


2cm : 100cm

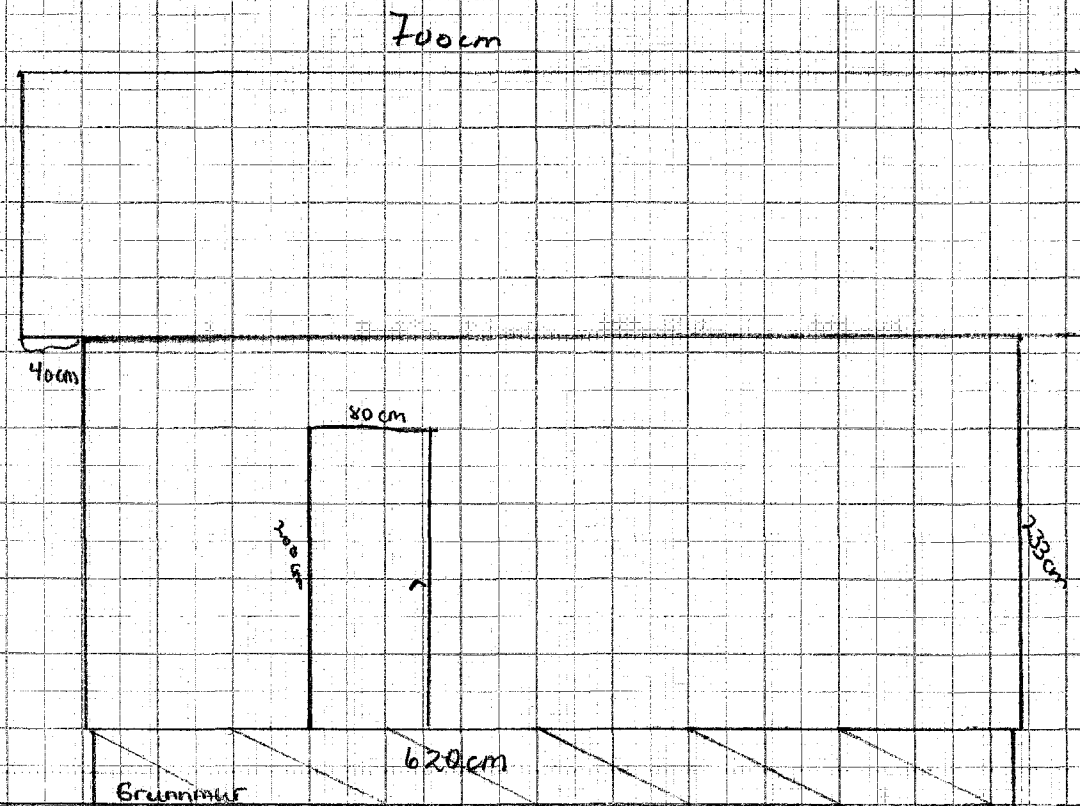


2cm : 100cm

Fasade mot
nabo sel.



Fasade ned
mot vatne.



2cm:100cm

Fasade mot veg.

PS 73/16 Orienteringssaker

Orienteringssaker

OS 6/16 Delegert vedtak - 1519 gbr 35/3 m.fl. konsesjon på bruksrett for areal for skytebane - Hjartåbygda skyttarlag



ØRSTA KOMMUNE
Landbrukskontoret Ørsta Volda

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

Sakshandsamar:	Liv Bente Viddal	Arkivsak nr:	2016/201
Delegert sak nr:	19/16	Arkiv:	611
		Vedtaksdato:	31.08.2016

ENKELTVEDTAK – med klagerett i samsvar med forvaltningslova kap. 6

**Saka gjeld: 1519 GNR/BNR 35/3 M.FL. KONSESJON PÅ BRUKSRETT FOR AREAL
FOR SKYTTEBANE - HJARTÅBYGDA SKYTTLARLAG**

VEDTAK:

Landbruksnynde viser til konsesjonslova § 3 m.fl., og gir konsesjon til Hjartåbygda skyttarlag, for brukrett til grunn for skytebane i Aldalen, jfr. avtalar datert 16.12.15 og 30.01.2016, som er inngått med desse bruka:

Gnr 35, bnr 3
Gnr 36, bnr 1
Gnr 37, bnr 1 og bnr 2
Gnr 38, bnr 3
Gnr 40 bnr 1 og bnr 2

Orientering om rett til å klage på enkeltvedtak:

Vedtaket kan påklagast til Ørsta kommune, landbrukskontoret Ørsta Volda. Klagefristen er 3 veker, rekna frå den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagd innan fristen. Klagen skal sendast skriftleg til det organet som har gjort vedtaket. Vis til vedtaket du klagar over, den eller dei endringar du ønskjer, og dei grunnane du vil vise til i klagen. Dersom du klager seint, slik at det kan vere uklårt for oss om du har klaga i rett tid, må du også oppgi datoen denne meldinga kom fram.

Utskrift:

Hjartåbygda skyttarlag v. Hogne Homberet Løviknesv. 15 6106 VOLDA
Volda kommune, forvaltningsstyret

Saksdokument:

1. Søknad om konsesjon datert 30.08.16, Hjartåbygda skyttarlag v. Hogne Homberset
2. Leigeavtalar datert 16.12.15 og 30.01.16

Samandrag av saka:

Saksopplysningar:

Hjartåbygda skyttarlag v. Hogne Homberset har inngått grunnavtalar datert 16.12.15 og 30.01.16 med fleire grunneigarar for skytebane med standplass, skiver og standplassoverbygg i Aldalen. Avtalane gjeld frå januar 2016 til 31.12.60, og er difor konsesjonspliktige sidan dette gjeld bruksrett over 10 år. Det er også gitt løyve til frådeling etter jordlova §12, i vedtak 11/16 frå landbrukskontoret Ørsta Volda. Søknad om konsesjon frå Hjartåbygda skyttarlag er datert 30.08.16. Skytebana er eksisterande, men det skal byggast på huset på standplass, og lagast til vegtilkomst. Dette er også søknadspliktig etter plan- og bygningslova, og Volda kommune handsamar denne søknaden på vanleg måte.

Hjartåbygda skyttarlag har grunnavtale med desse eigedomane:

Gnr 35, bnr 3
Gnr 36, bnr 1
Gnr 37, bnr 1 og bnr 2
Gnr 38, bnr 3
Gnr 40 bnr 1 og bnr 2

Vi har slike opplysningar om bruka det er søkt om deling frå, arealopplysningane er henta frå gardskarta på nettsidene til Skog og landskap:

- Gnr 35 bnr 3. Eigar Marianne Aurstad. Arealgrunnlag etter gardskartet er 17,7 da jordbruksareal, 191,4 da skogsmark, 47,5 da anna areal; eit totalareal på 256,6 da. Ikkje sjølvstendig jordbruksdrift.
- Gnr 36 bnr 1. Eigar Harald Asle Aasen. Arealgrunnlag etter gardskartet er 15,9 da jordbruksareal, 297,7 da skogsmark, 45,4 da anna areal; eit totalareal på 359 da. Ikkje sjølvstendig jordbruksdrift.
- Gnr 37 bnr 1. Eigar Eva Bente Rønning. Arealgrunnlag etter gardskartet er 24,2 da jordbruksareal, 168,1 da skogsmark, 46,7 da anna areal; eit totalareal på 239 da. Ikkje sjølvstendig jordbruksdrift.
- Gnr 37 bnr 2. Eigar Lise Reite Dimmen. Arealgrunnlag etter gardskartet er 37,3 da jordbruksareal, 223,1 da skogsmark, 84,1 da anna areal; eit totalareal på 344,5 da. Ikkje sjølvstendig jordbruksdrift.
- Gnr 38 bnr 3. Eigar Hilde Karin Hjorthaug Berg. Arealgrunnlag etter gardskartet er 60,1 da jordbruksareal, 75,4 da skogsmark, 38,2 da anna areal; eit totalareal på 173,7 da. Driv med mjølkeproduksjon på ku, og litt sauehald.
- Gnr 40 bnr 1. Eigarar Olav Ullaland og Eva Marie Ullaland. Arealgrunnlag etter gardskartet er 58,8 da jordbruksareal, 613,6 da skogsmark, 141,8 da anna areal; eit totalareal på 814,2 da. Ikkje sjølvstendig jordbruksdrift.
- Gnr 40 bnr 2. Eigarar Jostein Ullaland og Åshild Ullaland. Arealgrunnlag etter gardskartet er 72,6 da jordbruksareal, 723,9 da skogsmark, 163,9 da anna areal; eit totalareal på 960,4 da. Ikkje sjølvstendig jordbruksdrift.

Vurdering og konklusjon:

Hjartåbygda skyttarlag må søkje om konsejjon for overtaking av bruksrett for grunn på over 10 år. Søknaden vert teken som deleget sak av landbrukskontoret Ørsta Volda, og referert i forvaltningsstyret.

I konsejjonslova står det m.a.:

§ 3. (særlige rettigheter som omfattes av loven)

Lovens regler om konsejjon gjelder også stiftelse og overdragelse av leierett og annen lignende bruksrett over fast eiendom med mindre retten er stiftet for en tid av høyst 10 år, uten adgang for brukeren til å kreve kontraktstiden forlengt ut over dette tidsrom. Det samme gjelder for andre rettigheter over fast eiendom som innebærer at eierens adgang til å rå over eiendommen eller til å få del økonomiske utbyttet av den blir vesentlig innskrenket. Stiftelse og overdragelse av bybyggingskontrakter av enhver art, herunder avtaler om fortrinsrett til å foreta utbygging, medfører konsejjonsplikt uten hensyn til varighet. Fast eiendom kan ikke tas til brukelig pant for lengre tid enn 3 år uten konsejjon.

Hjartåbygda skyttarlag får bruksrett til grunn for skytebane med tilkomstveg m.m., og det er avtalt årleg leige med bruka. Det er gitt løyve til frådeling etter jordlova §12, og er difor naturleg at det vert gitt konsejjon, slik at bruksrettane kan nyttast.

Med denne grunngeving vert det gjeve konsejjon, slik det er søkt om, til Hjartåbygda skyttarlag.



Liv Bente Viddal
seksjonsleiar



Søknaden skal sendast til kommunen der eigedomen ligg

Før du fyller ut, bør du undersøke om overtakinga er konsesjonsfri, jf. rettleiinga på side 3 og 4

Volda

.....
(kommen der egedomen ligg)

Søknad om konseksjon skal sendast til ordføraren der eigedomen ligg innan fire veker etter at gøtalen er ingått eller overtakaren har fått rådeveide over eigedomen. På side 3 skal du gjere greie for viktige tilhøve som ikkje går fram av svara som er gitt på spørsmåla i felta 1-22. Skøyte, kjøpekontrakt, leigekontrakt eller annan avtale og dessutan takst skal leggjast ved i original eller stadfest avskrift dersom det fins slike dokument. Gjeld overtakingna landbruksleigedom, skal skogbruksplan leggjast ved, dersom det fins ein slik plan.

[illegible]

Med sikte på å redusere verksemdene sine oppgåveplikter, kan opplysningane du gir i dette skjema i samsvar med lov om Oppgaverregisteret SS 5 og 6, heilt eller delvis bli nytta òg av andre offentlege organ som har heimel til å innhente dei same opplysningane.

12	ReH til å ha skulebane og bygge veg til den.	
13	Eig eller leiger søkeren, ektenskapen hans/hennar eller borna hans/hennar under 18 år annan fast eiendom i kommunen? ☐ Ja ☒ Nei	
14	Eig eller leiger søkeren, ektenskapen hans/hennar eller borna hans/hennar under 18 år annan fast eiendom i andre kommunar? ☐ Ja ☒ Nei	
15	Gjer greie for korleis eigedomen blir nytta i dag (gjeld overtakinga landbrukseigedom, skal ein gjere greie for drifta av eigedomen)	
16	Kva planer har overtakaren for bruken av eigedomen? Skulebane og veg til den.	
Særskilt for jord- og skogbrukseigedomar (landbrukseigedomar)		
17	Ved overtaking av tilleggsjord skal ein her føra opp gnr. og bnr. på den eigedomen søkeren eig før	
18	Kvalifikasjonane til søkeren (teoretisk og/eller praktisk røynsle frå jord- og skogbruk)	
19	Vil søkeren forplikta seg til å busette seg på eigedomen innan 1 – eitt – år og sjålv bu på eigedomen i minst 5 – fem – år samanhengande? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Eg søker konsesjon fordi eg ikkje skal busette meg på eigedomen, jf konsesjonslova § 5 annet ledd	
20	Har overdragaren annan fast eiendom i kommunen som ikkje følger med i overdraginga? ☐ Ja ☐ Nei	
21	Er det fleire søkerar, skal det opplysast om søkerane er gifte eller sambuarar	
22. Underskrift		
Dato	Underskrifta til overdragaren	
30/8-2016	Underskrift på leigecontrakter	
Dato	Underskrifta til søkeren	
30/8-2016	Hjartabyska skulebuse, Høyne Hembere	
Disse skal ha melding om avgjerda		
Oversyn over vedlegg til søknaden Leigecontrakter		

Skjemaet er tilgjengeleg på www.landbruksdirektoratet.no under «Skjema» Spørsmål om utfylling rettast til kommunen.