



VOLDA KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Utvalg: Forvaltningsutvalet
Møtestad: Dalsfjorden, 1. etg., Rådhuset
Dato: 18.04.2017
Tid: 13:00

Forfall skal snarast meldast til servicekontoret/utvalsekretær på telefon 70 05 87 00 eller postmottak@volda.kommune.no, som kallar inn vara. Varamedlemer møter difor berre etter eiga innkalling.

Folkevalde, både medlemer og varamedlemer, plikter å møte jf. kommunelova § 40 nr. 1, med mindre det ligg føre gyldig forfall.

Den som ønskjer å stille spørsmål om sin habilitet i ei sak, jf. forvaltningslova § 6 og kommunelova § 40 nr. 3, skal melde dette til utvalsekretær i god tid før møtet. Dette også grunna eventuell innkalling av varamedlem, jf. forvaltningslova § 8, 3. ledd.

Møtet er ope for publikum, med kan verte lukka ved handsaming av saker som inneheld informasjon som er unnateke offentlegheit.

Saksdokumenta er lagt ut til offentleg ettersyn på Volda kommune si heimeside <https://innsyn.ssikt.no/volda/dmb> og på servicekontoret.



SAKLISTE

Saksnr.	Sak
PS 24/17	Godkjenning av innkalling og sakliste
PS 25/17	Godkjenning av møteprotokoll frå forrige møte
PS 26/17 OS 3/17	ORIENTERINGSSAK Landbruksmelding for Møre og Romsdal - invitasjon til høyring
PS 27/17	1519 gbr 161/3 - søknad om godkjenning av plan for nydyrking, Ronny Torvik
PS 28/17	1519 Gbr 28/1 - søknad om godkjenning av plan for nydyrking - Trond Klepp
PS 29/17	Strategiplan for økonomiske verkemiddel i landbruket 2017 - 2020 for Volda
PS 30/17	Gbr 10/7 - sal av landbruksareal - Kleiva 32. Dispensasjon frå jordlova og kommuneplan
PS 31/17	Gbr 2/105 Oppføring av tilbygg til hytte - dispensasjon frå plan
PS 32/17	Gbr 17/49 - oppføring av tilbygg og fasadeendring- dispensasjon frå plankrav
PS 33/17	Gbr 18/285 Oppføring av tomannsbustad - Engeset/Klepp. Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan i høve utnyttingsgrad
PS 34/17	Gbr 30/1 Deling og oppmålingsforretning. Dispensasjon frå plankrav

PS 24/17 Godkjenning av innkalling og sakliste

PS 25/17 Godkjenning av møteprotokoll frå forrige møte

PS 26/17 Orienteringssaker

Orienteringssaker

OS 3/17 Landbruksmelding for Møre og Romsdal - innvitasjon til høyring



kommunene i Møre og Romsdal

Landbruksmelding for Møre og Romsdal - Invitasjon til høyring

Landbruksmeldinga for Møre og Romsdal vart handsama i fylkestinget i desember 2012. Meldinga har eit fireårig perspektiv, og skal no reviderast. Dette dokumentet er ei oppdatering og vidareføring av meldinga frå 2012, slik fylkestinget bad om.

Landbruksmeldinga skal vere eit kunnskapsgrunnlag for å setje landbruket på den politiske dagsordenen og vise konsekvensar av ulike vegval. Den skal vere retningsgjevande for utviklinga av landbruket på regionalt nivå og bidra til å styrke landbruket og landbruksbasert næringsutvikling i fylket.

Den overordna målsetjinga frå 2012 blir ført vidare ; Møre og Romsdal skal ha eit berekraftig og synleg landbruk over heile fylket. Auka verdiskaping skal baserast på berekraftig bruk av lokale ressursar

Meldinga har status som fagmelding. Arbeidet har vore prega av brei involvering og grundige prosessar. Arbeidet med landbruksmeldinga er leia av ei styringsgruppe med medlemmer frå fylkeskommunen, fylkesmannen og næringsorganisasjonane Bondelaget, Bonde- og småbrukarlaget og Allskog. Fylkesmannen har hatt ansvaret for å organisere arbeidet, og å skrive utkast til melding.

Meldinga skal handsamast av fylkestinget i juni.

Høyringsfristen er sett til 18. april 2017. Høyringsuttalar kan sendast til fmmrpostmottak@fylkesmannen.no eller til Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Fylkeshuset, 6404 Molde.

Med helsing

Frank Madsøy
Landbruksdirektør

Ottar Longva

Vedlegg : Landbruksmelding for Møre og Romsdal – Høyringsutkast datert 8.3.2017

VOLDAL KOMMUNE	
2015/902	
13 MAR 2017	

Unni Strand

Fra: Jørgen Vestgarden
Sendt: 23. mars 2017 09:42
Til: Unni Strand
Kopi: Børild Skåra
Emne: Lenke til landbruksmelding - orienteringssak i forvaltninsutvalet

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Flagget

<https://www.fylkesmannen.no/More-og-Romsdal/Hoyringar/Hoyring---revisjon-av-landbruksmelding-for-More-og-Romsdal/>



Jørgen Vestgarden

Utviklingssjef

Utvikling

Mobil 90470915

www.volda.kommune.no

Adresseliste:

kommunene i Møre og Romsdal

KS Møre og Romsdal

Romsdal regionråd

Nordmøre regionråd

Sunnmøre regionråd

Møre og Romsdal bondelag

Møre og Romsdal bonde- og småbrukarlag

Møre og Romsdal sau- og geiteavlslag

Mattilsynet – region Midt

Nortura

Tine

Norsvin

Allskog

Felleskjøpet Agri Molde

Landbruk Nordvest

Norsk Landbruksrådgiving Sunnmøre

NORSØK

NIBIO

Hanen

Bondens marknad

NCE Tourism – Fjord Norway

Gjermundnes vidaregåande skule

Statens Vegvesen, region Midt

Innovasjon Norge, Møre og Romsdal

NHO, Møre og Romsdal

Fagforbundet Møre og Romsdal

Skogselskapet i Møre og Romsdal

Møre og Romsdal Gartnerlag

Statskog SF midt

Norges Vassdrags- og energidirektorat Region Midt-Norge

Møre og Romsdal skognæringsforum

Norskog

Julsundvegen 9, Fylkeshuset

Torget 4

c/o Kristiansund og Nordmøre, Næringsforum, Postboks 161, Kong

Larsgårdsvegen 2

Fannestrandsvegen 63

Bækken

v/ Hilmar Kleppe, Kvalvikveien 185

Hamnegata 22

Verftsgata 10

Verftsgata 10

v/ Linda Gjerde Myren

Ingvald Ystegaards vei 13A

Fannestrandsvegen 63

Hovsvegen 25

Klaus Nilsens gate 14

Gunnars veg 6

Postboks 115

Postboks 9354 – Grønmland

v/ Lisa Mari Breivik Anderson, Gjerdsbakkvegen 61

Torggaten 3

Julsundvegen 9

Julsundvegen 4

Postboks 678 Sentrum

Storgata 9

v/ Tore Dønheim, Landvegen 143

v/ Iver Stakkestad Linge

Postboks 63 Sentrum

Vestre Rosten 81

v/ Harald Nymoen, Kvam terrasse 22 A

Postboks 123, Lilleaker

6412 Molde
6413 Molde
ensplass 6501 Kristinasund N
6009 Ålesund
6415 Molde
6628 Meisingset
6522 Frei
7714 Steinkjer
6416 Molde
6416 Molde
6210 Valldal
7047 Trondheim
6415 Molde
6600 Sunndalsøra
6003 Ålesund
6630 Tingvoll
1431 Ås
0135 Oslo
6065 Ulsteinvik
5014 Bergen
6392 Vikebukt
6412 Molde
6412 Molde
6001 Ålesund
6413 Molde
6680 Halsanaustan
6210 Valldal
7801 Steinkjer
7075 Tiller
6411 Molde
0216 Oslo



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Børild Skåra

Arkivsak nr.: 2017/149

Arkivkode: V02

Utvalsaksnr **Utval**
27/17 Forvaltningsutvalet

Møtedato
18.04.2017

1519 GBR 161/3 - SØKNAD OM GODKJENNING AV PLAN FOR NYDYR KING, RONNY TORVIK

Administrasjonen si tilråding:

Med heimel i forskrift om nydyrking, fastsett av Landbruksdepartementet 2. mai 1997 vert det gjort følgjande vedtak:

Landbruksnemnda vedtek at Ronny Torvik får løyve til å fulldyrke 2,5 daa på eigedomen gnr 161 bnr 3 i Volda. Tiltaket skal utførast i samsvar med søknaden dagsett 20.01.2017, og forskrift for nydyrking. Formålet er å betre arronderinga til dyrka areal på eigedomen.

Vilkår:

Ein føreset slutføring i løpet av 3 år etter oppstart.

Ved eventuelle kulturminnefunn pliktar ein å kontakte kulturmynde

Oversending for handsaming i Forvaltningsutvalet.

Saka gjeld: Handsaming etter forskrift om nydyrking

ephorte saksnummer Volda: 2017/149

ephorte saksnummer Ørsta: 2017/137

Saksvedlegg:

1. Søknad frå Ronny Torvik med vedlegg, d.s. 20.01.17
2. Høyringsbrev til M&R fylkeskommune, Fylkesmannen i M&R og Volda kommune, 23.01.17
3. Varsel om arkeologisk gransking frå M&R fylkeskommune, 14.02.17
4. Fråsegn frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal, 21.02.17
5. Fråsegn frå Møre og Romsdal fylkeskommune, 21.03.17

Samandrag av saka:

Ronny Torvik søker om løyve til å fulldyrke 2,4 daa på gnr 161 bnr 3.

Saksopplysningar:

Ronny Torvik søker i samsvar med forskrift om nydyrking fastsett av Landbruksdepartementet 2. mai 1997. Søkjaren er eigar av Brune gnr 161 bnr 3 i Volda kommune.

Gnr 161 bnr 3 har i følgje gardskartet totalt 154 daa fordelt på 6 teigar. Markslaga fordeler seg slik:

Fulldyrka jord	Overflate- dyrka jord	Innmarks- beite	Skog særshøg bonitet	Skog høgbonitet	Skog middels bonitet	Skog lågbonitet	Uprod. skog	Myr	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebyggd
39,5	0	4,8	33,4	57,2	0	0	0	0	4,9	12,3	1,9

Drifta på bruket er fôrproduksjon. Føretaket er deltakar i Trio samdrift, og inngår i fôrproduksjonen til fellesfjøsen. Samdrift har 3 deltakarar. Det vert i alt drive 227 dyrka jord 57 daa innmarksbeite.

Arealet det vert søkt på er ligg i tunteigen i austre kant av dyrkajorda. Dyrkinga vert ei utviding av eksisterande dyrka jord, med om lag 2,5 daa.

Som ortofotoet syner er arealet magert og til dels fjell. Søkjaren har teke ut stein og masse og vil no lage til dyrka mark her. Fjellet er skote og det ligg no til rette for å få eit bra resultat her. Gjennom arealet vert det lagt ei større steingrøft.

I følgje marksslagskartet har delar av arealet vore dyrka tidlegare (0,7 daa), men det meste ligg inne som skogsmark (1,8 daa).

For å få høveleg djupne og fall vert det tilført litt masse utafra.



Økonomisk karkvert har same markslagklassifiseringa som i dagens kart

Områda det vert søkt på er i kommuneplanen lagt ut til LNF.

Ein har gjeve Volda kommune, Fylkesmannen i Møre og Romsdal og Møre og Romsdal fylkeskommune høve til å kome med fråsegn til søknaden.

Ein har fått inn desse fråsegnene:

Frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal, 21.02.2017 (utdrag):

«Det er søkt om nydyrking av 2,3 dekar, som ligg i kanten av dyrkajorda. Feltet er

skogsmark med grunt fjell som vert skote bort. For å betre arronderinga av dyrkajorda vil søkjaren senke terrenget i overkant av feltet og fylle på i nedste kanten. Det skal ikkje tilførast masse utanfrå.

Vi kan ikkje sjå at det er spesielle forhold eller registreringar i området som tilseier at vi skal rå ifrå omsøkte nydyrking..»

Frå Møre og Romsdal fylkeskommune, 14.02.2017 (utdrag av fråsegna):

«Viser til søknad om plan for nydyrking på gbnr 161/3. Området har potensiale for ikkje kjende automatisk freda kulturminne frå fleire tidsperiodar. Vi ønskjer derfor å gjennomføre ei arkeologisk synfaring, eventuelt påfølgjande registrering, jamfør kulturminnelova § 9. Tiltakshavar vert ikkje økonomisk belasta for registreringsarbeidet, men må kunne koste gravemaskin dersom ei registrering er naudsynt.

Vi gjer merksam på at planen ikkje kan eigengodkjennast før synfaring/registrering er gjennomført og området eventuelt er frigitt etter kulturminnelova.»

Fylkeskommunen var på synfaring 13.03.2017 har i brev 21.03.2017 gitt endeleg fråsegn:

«Viser til vår fråsegn, der det vart stilt krav om synfaring i forbindelse med det arkeologiske potensiale i nydyrkingsområde på gbnr 161/3 i Volda kommune. Denne synfaringa vart utført 13.03.2017, og viste at område ikkje har eit spesielt stort arkeologisk potensiale. Vi vil likevel minne om meldeplikta dersom det under arbeidet vert gjort funn av kolkonsentrasjonar, steinsettingar eller gjenstandar som kan vere automatisk freda kulturminne. I so høve ønsker kulturavdelinga å bli kontakta, slik vi får gjort naudsynt dokumentasjon.»

Frå Volda kommune har vi ikkje fått noko fråsegn.

Vurdering og konklusjon:

Tema	Vurdering
Kommuneplan:	Feltet som skal dyrkast er i kommuneplanen avsett til LNF. Tiltaket er dermed i samsvar med kommuneplanen.
Kulturminne:	Fylkeskommunen har ikkje merknad men ber tiltakshavar vere merksam og melde frå om ein har opplysningar eller gjer funn jmf lova.
Gamle vegar, ferdelsårar og vilkår for friluftsliv.	Det går ein landbruksveg inn i området. Dyrkinga vil ikkje endre ferdsel i området.
Dyre- og fugleliv:	Ein har ikkje fått inn merknader eller opplysningar.
Naturtype:	Nærast registrerte naturtype ligg 0,6 km vest for feltet med nemninga Krekane. Det er naturbeitemark som er registrert der.
Landskapsbiletet:	Landskapet vert litt opnare men det vil ikkje endre karakter.
Kantsone mot vassdrag:	Ikkje tema i denne saka.
Verna vassdrag:	Nei
Behov for areal til mjølkekvote eller som spreieareal	Nei.
Plan/ gjennomføring:	Endre grunnlendt mark til dyrka mark ved å ta ut stein og tilføre masse slik at ein får høveleg jordlag.

<i>Driftsvilkår på bruket:</i>	Betre arronderinga slik at vanskeleg areal ikkje går ut av drift.
<i>Naturmangfald-lova § 8</i>	Kunnskap. Ein har innhenta opplysningar og undersøkt fagbasar utan å finne avgjerande konflikt ved nydyrking her frå fagkunnige.
<i>Naturmangfald-lova § 9</i>	Føre var. Kan ikkje sjå at det her eksisterer risiko for alvorleg skade på naturmangfaldet.
<i>Naturmangfald-lova § 10</i>	Økosystem og samla belastning på økosystem. Ingen spesiell merknad.
<i>Naturmangfald-lova § 11</i>	Tiltakshavar skal dekke kostnader for å avgrense eller hindre skade. Ingen merknad.
<i>Naturmangfald-lova § 12</i>	Forsvarlege teknikkar og driftsmetodar. Ingen merknad.

Konklusjon:

Fornuftig bruk av areal som ligg inn til dyrka areal. Uproduktivt område vert utvidingsområde for større dyrka areal. Formål å betre arronderinga.

Dyrkinga vil ikkje bryte med landskapsbiletet ein har i området frå før.

Sentrale mynde har fokus på jordvern og sikring av jordressursar. Det er positivt at grunneigar her vil auke jordbruksareala.

Ut frå ei samla vurdering av søknaden og innkomne fråsegner, gir ein løyve til fulldyrking slik det er søkt om.

Ørsta, 31.03.2017

Med helsing

Liv Bente Viddal
seksjonsleiar

Børild Skåra
rådgjevar

Utskrift av endeleg vedtak:

Utskrift til: Ronny Torvik, Torvika 4, 6133 Lauvstad
VOLDA KOMMUNE, Stormyra 2, 6100 Volda

Klageinstans:

Skjema M-0160N stadfesta av Landbruks- og matdepartementet den 4.2.2013,
oppdatert den 16.07.2015

Tøm skjema

Søknad om godkjenning av plan for nydyrking i	
Kommune VOLDA	Fylke MØRE & Romsdal

Dette skjemaet skal brukast ved søknad om godkjenning av plan for nydyrking, jf. forskrift [om nydyrking § 7](#). Skjemaet skal før anleggsstart sendast den kommunen der arealet som ønskast nydyrka ligg. Kommunen si avgjersle kan pålagast til Fylkesmannen. Les rettleiinga på side 2 og 3 før søknaden vert fylt ut. Fyll òg ut vedleggslista på side 2 i skjemaet, og legg ved påkravd og relevant dokumentasjon.

Nydyrkingstiltaket kan ikkje settast i gang før planen er godkjend. Dersom nydyringsarealet er over 50 dekar (eit vedlegg II-tiltak) skal kommunen behandle tiltaket etter [forskrift om konsekvensutredninger for tiltak etter sektorlover § 3](#). Òg mindre tiltak (under 50 dekar) skal behandlast etter § 3 dersom ein ikke kan sjå bort frå at tiltaket kan få vesentlege verknadar for naturmangfold eller andre viktige miljøomsyn. Kommunen skal òg vurdere tiltaket etter føresegnene i kapittel II i naturmangfaldlova.

Grunnopplysningar		
Søkjarens namn (etternamn, føre og mellomnamn) RONNY TORVIK		Fødselsnr. (11 siffer) 07067438935
Organisasjonsnr. (9 siffer) 976 111 427	Adresse TORVIKA 4	
E-postadresse ro-torv@tussa.com	Telefonnr. 95 88 73 44	
Eigedomen søknaden om plan for nydyrking gjeld		
Gnr. 161	Bnr. 3	Fnr.

Angi arealinformasjon i dekar (sjå eventuelt gårdskart)								
	Eigedomen sitt totalareal	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Uproduktiv skog	Myr	Anna areal
1		39.5		4.8				
2	Beskriv driftsbygningar på eigedomen (tal på husdyrplassar, lagringskapasitet grovfôr, kornlager, korntørke, kjøleager etc.) Driftsbygning på 161.3 er ikke i bruk. Har bygd ny driftsbygning 161.17 og er aktiv medlem av Trio Samdrift DA som eig 161.17.							
3	Driftsform på eigedomen (husdyrhald, planteproduksjon mv.) Husdyr hald, samdrift							
4	Ved husdyrhald angi talet på dyr 80				Ved planteproduksjon, angi eigd areal i drift Talet på dekar: 39.5			
5	Har eigedomen tilstrekkeleg spreieareal for husdyrgjødsel i forhold til husdyrhaldet? ☒ Ja ☐ Nei				Dersom nei, angi behov for ytterlegare spreieareal (dekar)			
6	Er det registrerte natur- og kulturlandskapsverdiar på eigedomen? Sjå rettleiinga punkt E og F ☐ Ja ☒ Nei ☐ Veit ikkje					Dersom ja, angi namn/nummer på lokaliteten(ane)		
7	Angi totalarealet som skal nydyrkast (dekar) 2.36		Til fulldyrka jord (dekar) 2.36		Til overflatedyrka jord (dekar)			
8	Kva slags mark skal nydyrkast? Sjå eventuelt Gårdskart Fjell / Kant sone til eng.					Angi forventa avling		

9	Ved nydyrking av skogareal, angi hogstklasse og bonitet	
10	Beskriv planlagd drift av nydyrkingsarealet (utdjup eventuelt i eige vedlegg) <i>Gras produksjon</i>	
11	Kva for økonomiske og driftsmessige fordelar vil ein oppnå ved nydyrkinga (legg ved kostnadsoverslag for nydyrkinga) <i>Formålet med tiltaket er at vi oppnår ei betre arondering av eksterende eng. Stein/fyll blir brukt til å lage ein stein kanal for drenering av området.</i>	
12	Dato <i>20.1.17</i>	Søkjaren si underskrift <i>Ronny Torsvik</i>

Vedleggsliste

Søknaden <u>skal</u> innehalde:	Vedlagt	
Kart i farge (målestokk 1:5000) som visar det planlagde nydyrkingsarealet, tilkomsten til nydyrkingsarealet, eigedomen og området omkring	☒	
Plan for grøtting av nydyrkingsarealet (med ei beskrivning av kvar ein skal deponere/dumpe stein/stubbar)	☒	
Søknaden <u>kan</u> òg innehalde:		Ikkje relevant
Konsekvensutgreiing	☐	☐
Beskriving av planlagd drift av nydyrkingsarealet (jf. punkt 10)	☐	☐
Kostnadsoverslag for nydyrkinga (jf. punkt 11)	☐	☐
Kart over registrerte natur- og kulturlandskapsverdiar	☐	☐



Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Møre og Romsdal Fylkeskommune

Volda kommune v/Lars Løkeland Slåke

Saksnr	Løpenr.	Arkiv	Saksansvarleg	Dato
2017/137	882/2017	1519/161/3	SKAARA	23.01.2017

1519 GNR/BNR 161/3 - UTSENDING PÅ HØYRING: SØKNAD OM GODKJENNING AV PLAN FOR NYDYR KING, RONNY TORVIK

Syner til forskrift om nydyrking fastsett av Landbruksdepartementet 2.mai 1997. Søknaden skal handsamast av den i kommunen som har landbruksfagleg kompetanse. I handsaminga skal det m.a. gå fram om der er kulturminne e.a. interesser som vert råka av dyrkinga. Søknaden vert difor sendt til Møre og Romsdal Fylkeskommune og Fylkesmannen i Møre og Romsdal for eventuell fråsegn.

Kort utgreiing om søknaden:

<i>Søkjar:</i>	Ronny Torvik
<i>Eigedom:</i>	Gnr 161 bnr 3 i Volda
<i>Driftsomfang:</i>	Deltakar i mjølkesamdriфта Trio DA. Grovfôrproduksjon for sal til samdrifta.
<i>Plassering av dyrkingsfeltet:</i>	Søkjer om nydyrking av 2,3 daa. Feltet ligg i kanten av dyrkajorda. Feltet er skogsmark med grunt fjell som vert skote bort.
<i>Andre opplysningar om feltet og plan for dyrking:</i>	For å betre arronderinga av dyrka jord vil søkjaren senke terrenget i overkant av feltet og fylle på i nedste kanten. Det skal ikkje tilførast masse utafrå.
<i>Kommunalt leidningsnett og liknande.:</i>	
<i>Kommuneplan m.v.:</i>	Ligg i LNF-område (kystsoneplan for Lauvstad/Ulvestad). Vi er ikkje kjende med konflikter i høve natur eller kultur, og ber om å få dette avklart.
<i>Formål:</i>	Betre arronderinga. Areal nord for feltet har dårleg form og står i fare for å gå ut av bruk om ein ikkje endrar forma.

Om Fylkesmannen i Møre og Romsdal og/eller Møre og Romsdal fylke vil kome med fråsegn til søknaden, bed vi om å få denne innan 23.februar.

Vi har denne tidsplanen for handsaminga:

- 1) Utsending på høyring 23.januar
- 2) Frist for fråsegn 23.februar
- 3) Utsending til Forvaltningsutvalet 7.mars
- 4) Handsaming i Forvaltningsutvalet 14.mars

I Volda kommune får plan-/miljøkonsulenten saka til fråsegn.

Med helsing

Liv Bente Viddal
seksjonsleiar

Børild Skåra
rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg

1 Kart 1:25000



Møre og Romsdal
fylkeskommune

Ørsta kommune
Dalevegen 6
6153 ØRSTA

Dykkar ref:	Dykkar dato:	Vår ref:	Vår saksbehandlar:	Vår dato:
2017/137	23.01.2017	15344/2017/V83	Arve Nytun, 71 28 03 25	14.02.2017

Volda kommune - plan for nydyrking gbnr 161/3

Viser til søknad om plan for nydyrking på gbnr 161/3. Området har potensiale for ikkje kjende automatisk freda kulturminne frå fleire tidsperiodar. Vi ønskjer derfor å gjennomføre ei arkeologisk synfaring, eventuelt påfølgjande registrering, jamfør kulturminnelova § 9. Tiltakshavar vert ikkje økonomisk belasta for registreringsarbeidet, men må kunne koste gravemaskin dersom ei registrering er naudsynt.

Vi gjer merksam på at planen ikkje kan eigengodkjennast før synfaring/registrering er gjennomført og området eventuelt er frigitt etter kulturminnelova.

Med helsing

Arve Nytun
Rådgivar/arkeolog

Dokumentet er elektronisk godkjent og krev derfor ikkje signatur

Kopi:
Volda kommune Stormyra 2 6100 Volda



Ørsta kommune
Dalevegen 6
6153 ØRSTA

ØRSTA KOMMUNE	
Seksjon	Saksn.
lanøv	Skaara
23 FEB 2017	
Saksnr.	2017/137
Løpenr.	10
Klass.	Tilgk.
1519/161/3	A

Ørsta kommune
Nydyrking 2,3 DA gnr161 bnr3 - Ronny Torvik

Fylkesmannen har ut frå sine ansvarsområde følgjande merknader:

Generelt

Det er søkt om nydyrking av 2,3 dekar, som ligg i kanten av dyrkajorda. Feltet er skogsmark med grunt fjell som vert skote bort. For å betre arronderinga av dyrkajorda vil søkjaren senke terrenget i overkant av feltet og fylle på i nedste kanten. Det skal ikkje tilførast masse utanfrå.

Vi kan ikkje sjå at det er spesielle forhold eller registreringar i området som tilseier at vi skal rå ifrå omsøkte nydyrking.

Med helsing

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

Kari Bjørnøy
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi:

Møre og Romsdal fylkeskommune Fylkeshuset 6404 Molde



Møre og Romsdal
fylkeskommune

Ørsta kommune
Dalevegen 6
6153 ØRSTA

Dykkar ref:	Dykkar dato:	Vår ref:	Vår saksbehandlar:	Vår dato:
		40353/2017/V83	Arve Nytun, 71 28 03 25	21.03.2017

Volda kommune - plan for nydyrking gbnr 161/3 - resultat av synfaring

Viser til vår fråsegn, der det vart stilt krav om synfaring i forbindelse med det arkeologiske potensiale i nydyrkingsområde på gbnr 161/3 i Volda kommune. Denne synfaringa vart utført 13.03.2017, og viste at område ikkje har eit spesielt stort arkeologisk potensiale. Vi vil likevel minne om meldeplikta dersom det under arbeidet vert gjort funn av kolkonsentrasjonar, steinsettingar eller gjenstandar som kan vere automatisk freda kulturminne. I so høve ønsker kulturavdelinga å bli kontakta, slik vi får gjort naudsynt dokumentasjon.

Med helsing

Arve Eiken Nytun
Arkeolog/rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og krev derfor ikkje signatur

Kopi:
Volda kommune Stormyra 2 6100 Volda



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Børild Skåra

Arkivsak nr.: 2017/156

Arkivkode: V02

Utvalsaksnr Utval
28/17 Forvaltningsutvalet

Møtedato
18.04.2017

1519 GBR 28/1 - SØKNAD OM GODKJENNING AV PLAN FOR NYDYR KING - TROND KLEPP

Administrasjonen si tilråding:

Med heimel i forskrift om nydyrking, fastsett av Landbruksdepartementet 2. mai 1997 vert det gjort følgjande vedtak:

Forvaltningsutvalet vedtek at Trond Klepp får løyve til å fulldyrke 6,7 daa på eigedomen gnr 28 bnr 1 i Volda, og tilføre masse på 3 daa eldre dyrka jord. Tiltaket skal utførast i samsvar med forskrift for nydyrking. Formålet er å betre arealressursane til bruket.

Vilkår:

- *Areal som er naturområde i kommuneplanen kan ikkje dyrkast. Godkjent areal er difor avgrensa til 6,7 daa. Sjå kart i saksutgreiinga.*
- *Berre reine massar kan tilførast og desse må leggjast ut slik at ein får god jordbruksjord i etterkant. Matjordlaget skal skavast av og leggjast attende på topp.*
- *Eldre dyrka areal på 3 daa kan maksimalt få tilført eit 0,5 m høgt lag med masse.*
- *Ved eventuelle kulturminnefunn pliktar ein å kontakte kulturmynde*
- *Ein føreset sluttføring i løpet av 3 år etter oppstart.*

Oversending for handsaming og vedtak i Forvaltningsutvalet

Saka gjeld: Handsaming etter forskrift om nydyrking

ephorte saksnummer Volda: 2017/156

ephorte saksnummer Ørsta: 2017/146

Vedleggsliste:

1. Søknad frå Trond Klepp med vedlegg, d.s. 19.01.17
2. Høyringsbrev til M&R fylkeskommune, Fylkesmannen i M&R og Volda kommune, 23.01.17
3. Fråsegn frå M&R fylkeskommune, 22.02.17

4. Merknad - svar frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal, 20.02.17
5. Endeleg fråsegn frå Møre og Romsdal fylkeskommune, 15.03.17

Samandrag av saka:

Trond Klepp søker om løyve til å fulldyrke 8 daa på gnr 28 bnr 1 i Volda, og å fylle på masse på 3 daa tidlegare dyrka jord.

Saksopplysningar/fakta:

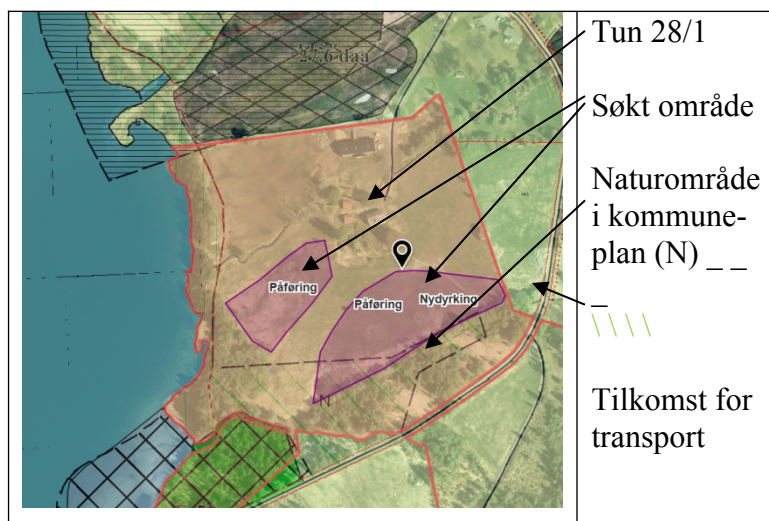
Trond Klepp søker i samsvar med forskrift om nydyrking fastsett av Landbruksdepartementet 2. mai 1997. Søkjaren leiger Vassbotn gnr 28 bnr 1 i Volda kommune.

Gnr 28 bnr 1 har i gardskartet totalt 118 daa fordelt på 9 teigar. Markslaga fordeler seg slik:

Fulldyrka jord	Overflate-dyrka jord	Innmarks-beite	Skog særshøgbonitet	Skog høgbonitet	Skog middelsbonitet	Skog lågbonitet	Uprodd. skog	Myr	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebyggd
38,2	0	10,5	10	623,2	72,8	0	14,5	0	6,2	0	2,9

Drifta på bruket er for tida hestehald, med 6 travarar. Søkjaren leiger i tillegg jord frå 3 andre bruk, slik at føretaket totalt driv 76 daa dyrka jord og 11 daa innmarksbeite.

Areala det vert søkt på ligg i tunteigen til bruket. Det meste av teigen er dyrka før. Ein søker no på nydyrking av eit areal som er klassifisert som innmarksbeite. Beite ligg litt lågare i terrenget i høve dyrkajorda og i høve elva. Ein vil difor tilføre overskotsmasse for å heve terrenget og for å få det turt, frå 0 – 2 m høgt. Arealet som er dyrka frå før vil ein tilføre inntil 1 m med masse for å heve terrenget og få det turt.



Mot elva i sør vil ein setje att ei kantsone på minst 6 m. Det er og naturleg då ein har ein opphøgd kant mot elva allereie. Vegetasjonsbeltet skal vere som no.

Områda det vert søkt på er i kommuneplanen LNF-område med unntak av arealet som er merka med N. Dette er LNF-område der naturvern er dominerande. 1,3 daa av søkt areal er innanfor dette planføreområdet.

Ein har gjeve Volda kommune, Fylkesmannen i Møre og Romsdal og Møre og Romsdal fylkeskommune høve til å kome med fråsegn til søknaden.

Ein har fått inn desse fråsegnene:

Frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal, 20.02.2017 (utdrag):

« ... Generelt vil vi peike på at når det som her er vassdrag som ligg i/ved dyrkingsfelte skal det setjast att ei vegetasjonssone mot vassdraget. Denne sona skal ikkje brytast eller jordarbeidast. Langs vassdrag med årssikker vassføring skal sona være minst 6 meter målt ved normal vassføring. ... Under dyrkingsarbeidet og ved seinare drift av arealet bør ein vere merksam på faren for erosjon og avrenning av organisk materiale, og unngå næringsrik avrenning til vassdrag og sjø. Når det gjeld arealet der det skal fyllast på masse, er dette eit tiltak som skal behandlast av kommunen etter forureiningsforskrifta kap. 4. Vi legg til grunn at det er reine, naturlege masser som skal nyttast.

Frå Møre og Romsdal fylkeskommune, 22.02.2017 (utdrag av fråsegna):

«... Området har potensiale for ikkje kjende automatisk freda kulturminne frå fleire tidsperiodar. Vi ønskjer derfor å gjennomføre ei arkeologisk synfaring, eventuelt påfølgjande registrering, jamfør kulturminnelova § 9. ...».

Frå Møre og Romsdal fylkeskommune, 14.03.2017 (utdrag av fråsegna):

«Viser til vårt krav om synfaring og eventuelt påfyljande registrering i høve søknad om nydyrking for gbnr 28/1 i Volda kommune. Synfaring vart utført 8 mars 2017 med tiltakshavar til stades. Etter synfaringa av området vart det avklart at området ikkje har spesielt stort potensiale for arkeologiske funn. Kulturavdelinga har derfor ingen merknad til tiltaket, men viser likevel til meldingsplikta dersom det gjennom tiltaket vert observert kolkonsentrasjonar, steinsettingar eller vert gjort funn av gjenstandar som kan vere automatisk freda kulturminne.»

Det har ikkje kome fråsegn frå Volda kommune, men det er utført synfaring i lag med miljøvernkonsulenten i Volda kommune.

Ein har og avklart at eigar av gnr 28 bnr 1 er kjend med planane, og at søknaden er fremma etter avtale mellom eigar og leigar.

Vurdering og konklusjon:

Tema	Vurdering
Kommuneplan:	Feltet som skal dyrkast er i kommuneplanen avsett til LNF. Tiltaket er dermed i samsvar med kommuneplanen, med unntak av den delen som er N-naturområde.
Kulturminne:	Fylkeskommunen ville gjennomføre synfaring før dei frigjorde området for godkjenning. Arealet er no klarert av kulturavdelinga.
Gamle vegar, ferdsselsårar og vilkår for friluftsliv.	Ingen merknad.
Dyre- og fugleliv:	Ein har ikkje fått inn merknader eller opplysningar.
Naturtype:	Området som er naturområde langs elva skal ikkje dyrkast opp eller tilførast masse.
Landskapsbiletet:	Landskapet endrar ikkje karakter, men det vert flatare enn no.
Kantsone mot vassdrag:	Minst 6 m kantsone skal stå udyrka.
Verna vassdrag:	Nei
Behov for areal til mjølkevote eller som	Ikkje relevant her.

<i>spreieareal</i>	
<i>Plan/ gjennomføring:</i>	Tilføring av overskotsmassar. Massane må vere reine og egna for føremålet. Matjorda må skavast av og leggjast i rankar for å nyttast som topplag ved ferdigstilling. Grove massar nedst og finare øvst, for å få eit godt jordsmonn.
<i>Driftsvilkår på bruket:</i>	Betre våte områder.
<i>Naturmangfald- lova § 8</i>	Kunnskap. Ein har studert gjeldande plan.
<i>Naturmangfald- lova § 9</i>	Føre var. Ein må sikre mot erosjon inntil ny arealet er tilsådd og etablert.
<i>Naturmangfald- lova § 10</i>	Økosystem og samla belastning på økosystem. Avstand til elva og hindre erosjon.
<i>Naturmangfald- lova § 11</i>	Tiltakshavar skal dekke kostnader for å avgrense eller hindre skade.
<i>Naturmangfald- lova § 12</i>	Forsvarlege teknikkar og driftsmetodar. Med tilføring av massar utafrå må ein byggje opp eit godt jordsmonn som er dugande som jordbruksareal.

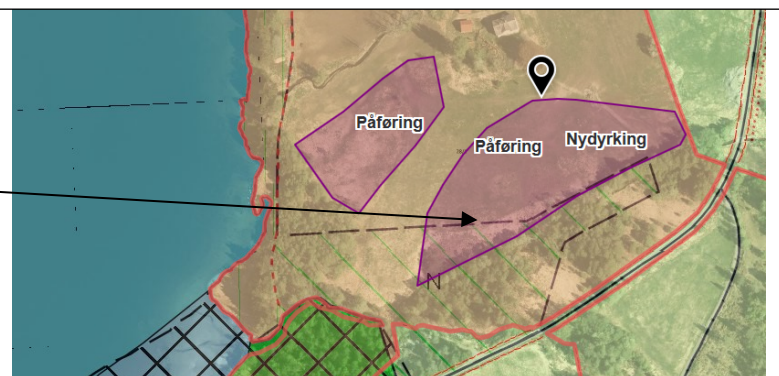
Konklusjon:

Bruket treng å betre jorda som har vorte vassjuk og utsett for utvasking, og er dårleg driftsmessig.

Dyrkinga vil ikkje bryte med landskapsbiletet ein har i området frå før.

Kart for avgrensing:

Areal innanfor N kan ikkje dyrkast. Søkt på 8 daa her. Flata må reduserast til 6,7 daa. Ikkje dyrking av areal sør for denne lina!



Ein bør leggje att dyrkingsfeltet stegvis slik at det som er ferdig dyrka ikkje vert liggjande ope for lenge. Fokus på tenleg bruk av overskotsmassar er forsterka. Massane må vere eigna og leggjast i sjikt for å byggje opp eit godt jordsmonn, med grov struktur nedst og finare øvst. Bruk gravemaskin og hjullastar. Bulldoser øydelegg jordstrukturen.

Arealet som er dyrka og skal påførast masse må maksimalt få tilført eit lag på 0,5 m.

Sentrale mynde har fokus på jordvern og sikring av jordressursar. Det er positivt at grunneigar her vil auke jordbruksareala.

Ut frå ei samla vurdering av søknaden og innkomne fråsegner, på visse vilkår, gir ein løyve til dyrking.

Ørsta, 03.04.2017

Med helsing

Liv Bente Viddal
seksjonsleiar

Børild Skåra
rådgjevar

Utskrift av endeleg vedtak:
Trond Klepp, Fransvegen 17, 6104 Volda

Klageinstans:

Skjema M-0160N stadfesta av Landbruks- og matdepartementet den 4.2.2013,
oppdatert den 16.07.2015

Tøm skjema

Søknad om godkjenning av plan for nydyrking i

Kommune	Fylke
Volda	Møre og Romsdal

Dette skjemaet skal brukast ved søknad om godkjenning av plan for nydyrking, jf. forskrift [om nydyrking § 7](#). Skjemaet skal før anleggsstart sendast den kommunen der arealet som ønskast nydyrka ligg. Kommunen si avgjersle kan påklagast til Fylkesmannen. Les rettlegeinga på side 2 og 3 før søknaden vert fylt ut. Fyll òg ut vedleggslista på side 2 i skjemaet, og legg ved påkravd og relevant dokumentasjon.

Nydyrkingstiltaket kan ikkje settast i gang før planen er godkjend. Dersom nydyringsarealet er over 50 dekar (eit vedlegg II-tiltak) skal kommunen behandle tiltaket etter [forskrift om konsekvensutredninger for tiltak etter sektorlover § 3](#). Òg mindre tiltak (under 50 dekar) skal behandlast etter § 3 dersom ein ikkje kan sjå bort frå at tiltaket kan få vesentlege verknadar for naturmangfold eller andre viktige miljøomsyn. Kommunen skal òg vurdere tiltaket etter føresegnene i kapittel II i naturmangfoldlova.

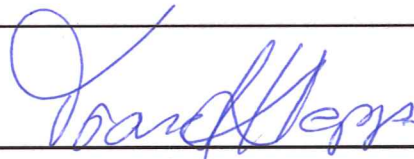
Grunnopplysningar

Søkjarens namn (etternamn, føre og mellomnamn)		Fødselsnr. (11 siffer)
Trond Klepp (Stall TK Trond Klepp)		
Organisasjonsnr. (9 siffer)	Adresse	
985072361	Fransvegen 17, 6104 Volda	
E-postadresse	Telefonnr.	
trond.klepp@mr fylke.no	40092499	
Eigedomen søknaden om plan for nydyrking gjeld		
Gnr.	Bnr.	Fnr.
28	1	0

Angi arealinformasjon i dekar (sjå eventuelt gårdskart)

	Eigedomen sitt totalareal	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Uproduktiv skog	Myr	Anna areal
1	778	38	0	11	706	14	0	9
2	Beskriv driftsbygningar på eigedomen (tal på husdyrplassar, lagringskapasitet grovfôr, kornlager, korntørke, kjøleager etc.) Driftsbygning for hest, no 6 boksar							
3	Driftsform på eigedomen (husdyrhald, planteproduksjon mv.) Hestehald							
4	Ved husdyrhald angi talet på dyr 6 hestar (travarar)				Ved planteproduksjon, angi eigd areal i drift Talet på dekar:			
5	Har eigedomen tilstrekkeleg spreieareal for husdyrgjødsel i forhold til husdyrhaldet? ☒ Ja ☐ Nei				Dersom nei, angi behov for ytterlegare spreieareal (dekar)			
6	Er det registrerte natur- og kulturlandskapsverdiar på eigedomen? Sjå rettlegeinga punkt E og F ☐ Ja ☒ Nei ☐ Veit ikkje					Dersom ja, angi namn/nummer på lokaliteten(ane)		
7	Angi totalarealet som skal nydyrkast (dekar) 8 daa + 3 daa		Til fulldyrka jord (dekar) 11 daa		Til overflatedyrka jord (dekar)			
8	Kva slags mark skal nydyrkast? Sjå eventuelt Gårdskart Beite					Angi forventa avling		

versjon 1.1 - 15.07.2015

9	Ved nydyrking av skogareal, angi hogstklasse og bonitet	
10	Beskriv planlagd drift av nydyrkingsarealet (utdjup eventuelt i eige vedlegg) Slått og beite i kombinasjon.	
11	Kva for økonomiske og driftsmessige fordelar vil ein oppnå ved nydyrkinga (legg ved kostnadsoverslag for nydyrkinga) Våtlendte areal som treng påføring av masse for å kunne drivast på ein god måte.	
12	Dato 19.01.2017	Søkjaren si underskrift 

Vedleggsliste

Søknaden <u>skal</u> innehalde:	Vedlagt	
Kart i farge (målestokk 1:5000) som visar det planlagde nydyrkingsarealet, tilkomsten til nydyrkingsarealet, eigedomen og området omkring	☒	
Plan for grøfting av nydyrkingsarealet (med ei beskriving av kvar ein skal deponere/dumpe stein/stubbar)	☐	
Søknaden <u>kan</u> òg innehalde:		Ikkje relevant
Konsekvensutgreiing	☐	☐
Beskriving av planlagd drift av nydyrkingsarealet (jf. punkt 10)	☐	☐
Kostnadsoverslag for nydyrkinga (jf. punkt 11)	☐	☐
Kart over registrerte natur- og kulturlandskapsverdiar	☐	☐

Rettleiing

G. Tilsyn og brot på nydyrkingsforskrifta

Kommunen skal føre tilsyn med at føresegnene i nydyrkingsforskrifta og vedtak fatta med heimel i den vert følgde, jf. [forskrift om nydyrking § 12](#). Kommunen kan i samband med dette utføre ei synfaring på eigedomen. Kommunen skal gi Fylkesmannen melding om brot. Fylkesmannen skal varsle departementet dersom brotet bør følgast opp ved tvangsgebyr etter andre ledd. Ved brot på forskrifta eller vedtak fatta med heimel i den, kan kommunen pålegge tiltakshavar å reparere skaden, godkjenninga kan trekkast heilt eller delvis tilbake, eller Fylkesmannen kan pålegge den ansvarlege tvangsgebyr, jf. [forskrift om nydyrking § 12](#).

H. Kulturminne

Dersom nydyrkingstiltaket utgjer 15 dekar eller meir av samla overflate over ein periode på fem år, vert det rekna som eit "større privat tiltak", og vert omfatta av undersøkingsplikta i [kulturminnelova § 9](#). I desse sakene vil nydyrkingsforskrifta og kulturminnelova gjelde side om side. Dette betyr at tiltakshavar må ha nødvendige løyve etter begge regelverk før tiltaket kan i settast i gang.

Sjå Klima- og miljøverndepartementet sitt rundskriv [T-2/99 om nydyrkingstiltak](#).

Staten kan dekke utgifter til arkeologisk arbeid dersom desse vert urimeleg tyngande for tiltakshavaren, jf. [kulturminnelova § 10](#). Sjå Klima- og miljøverndepartementet sitt rundskriv som omhandlar mindre, private tiltak: [T-2/2007 om dekning av utgifter til arkeologiske arbeider](#).

Dersom ein treff på automatisk freda kulturminne, jf. [kulturminnelova § 4](#) under gjennomføringa av tiltaket, uavhengig av storleik, skal ein stanse arbeidet og sende melding til fylkeskommune/Sametinget, jf. [kulturminnelova § 8](#).

Rettleiing

A. Nydyrking kan berre skje etter godkjenning

Nydyrkingstiltaket kan ikkje settast i gang før planen for nydyrking er godkjend av kommunen. Grunneigar, jordskifteretten på vegne av den som har gjort krav på jordskifte, eller leigetakar m.fl. kan søkje om godkjenning av plan for nydyrking. Godkjenninga fell bort dersom nydyrking ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt. Kommunen kan sette vilkår ved godkjenning av plan for nydyrking, jf. [forskrift om nydyrking § 4](#).

B. Sakshandsaming

Kommunen skal innhente nødvendige fråsegner før dei treff eit vedtak, jf. [forskrift om nydyrking § 9](#), og elles sørge for at saka er så godt opplyst som mogleg. Regional kulturminnemyndigheit skal få anledning til å uttale seg. Sametinget skal få anledning til å uttale seg der nydyrkinga kan ha verknad for deira fagområde. Fylkesmannen skal få anledning til å uttale seg der nydyrkinga kan få verknad for vesentlege miljøverdiar. Det skal settast ein uttalefrist på minst ein måned. Kommunen si avgjersle kan påklagast til Fylkesmannen.

C. Kva ein reknar som nydyrking

Som nydyrking reknar ein fulldyrking og overflatedyrking av udyrka mark eller gjenoppdyrking av jordbruksareal som har lege unytta i over 30 år. Med fulldyrking meiner ein rydding og bryting til vanleg pløyedjupn slik at arealet kan nyttast til åkervekstar eller til eng og beite som kan fornyast ved pløying. Med overflatedyrking meiner ein rydding og sletting av overflata slik at maskinell hausting er mogleg. Opparbeiding av overflatedyrka mark til fulldyrka mark reknast ikkje som nydyrking.

D. Vilkår/føresetnader for godkjenning

Planen for nydyrking kan ikkje godkjennast dersom nydyrkingsarealet ligg i kantsona mot vassdrag. I slike tilfelle må ein sette igjen ei vegetasjonssone mot vassdraget. Langs vassdrag med årssikker vassføring skal sona vere minst 6 meter målt ved normal vassføring. Langs vassdrag utan årssikker vassføring skal sona vere minst 2 meter. Som vassdrag reknar ein stillestående eller rennande overflatevatn med årssikker vassføring og vasslaup utan årssikker vassføring dersom det skil seg tydeleg frå omgivnadane. Dersom nydyrkingsarealet er over 50 dekar (eit vedlegg II-tiltak) skal kommunen behandle tiltaket etter [forskrift om konsekvensutredninger for tiltak etter sektorlover § 3](#). Og mindre tiltak (under 50 dekar) skal behandlast etter § 3 dersom ein ikkje kan sjå bort frå at tiltaket kan få vesentlege verknadar for naturmangfold eller andre viktige miljøomsyn. Godkjenning av plan for nydyrking etter nydyrkingsforskrifta frittek ikkje grunneigar for plikta til å innhente nødvendige løyve etter anna lovverk.

E. Andre forhold som har noko å seie for avgjersla

Formålet med forskrift om nydyrking er å sikre at nydyrking skjer på ein måte som tek omsyn til natur- og kulturlandskapsverdiene. Det skal leggast særleg vekt på verknaden nydyrkinga kan få for natur- og kulturlandskapsverdiene, og det skal gå fram av kommunen si avgjersle kva verdiar tiltaket kan få følgjer for, og kva konsekvensar nydyrkinga får for desse. Omsynet til natur- og kulturlandskapsverdiar skal vurderast for større område uavhengig av eigedomsgrenser. Som natur- og kulturlandskapsverdiar reknar ein miljøkvalitetar som landskapsbildet, mangfaldet i naturen og kulturminne. Til landskapsbildet høyrer eksisterande tilkomst til areal som ligg bak arealet ein ønsker nydyrka. I vektlegginga skal det takast omsyn til om det er sjeldne miljøverdiar på arealet, og kor sjeldne desse miljøverdiene eventuelt er. Det skal takast slike omsyn [naturmangfaldlova](#) føreskriv ved kommunen si behandling av søknaden. Kommunen sine vurderingar etter naturmangfaldlova §§ 8-12 skal gå fram av vedtaket, jf. naturmangfaldlova § 7.

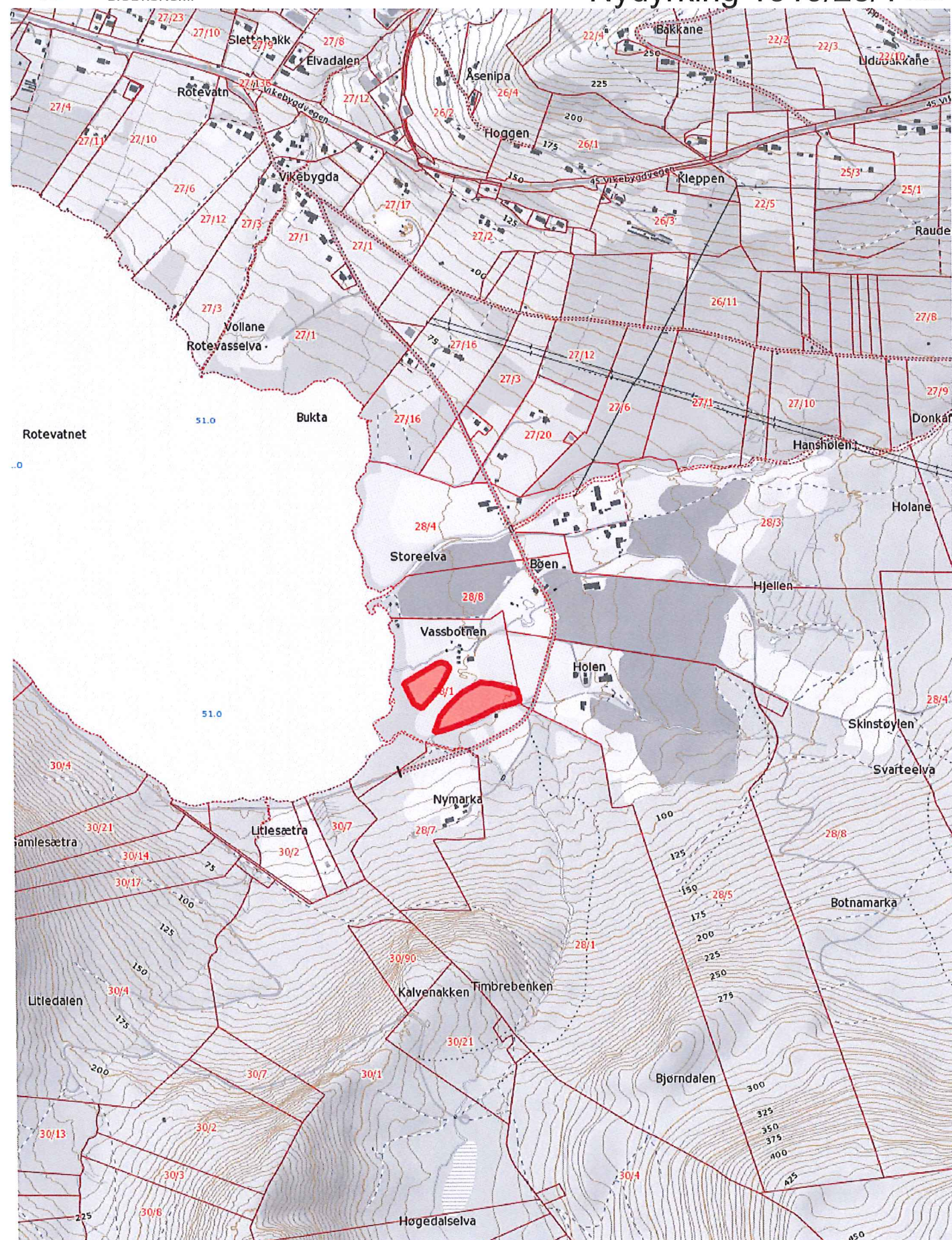
I tillegg til natur- og kulturlandskapsverdiar skal kommunen legge vekt på om det er ønskeleg å styrke driftsgrunnlaget for driftseininga og om nydyrkingstiltaket legg til rette for gode løysingar for drifta. Utfallet av søknaden vil avhenge av korleis ein veg dei relevante momenta i forhold til kvarandre.

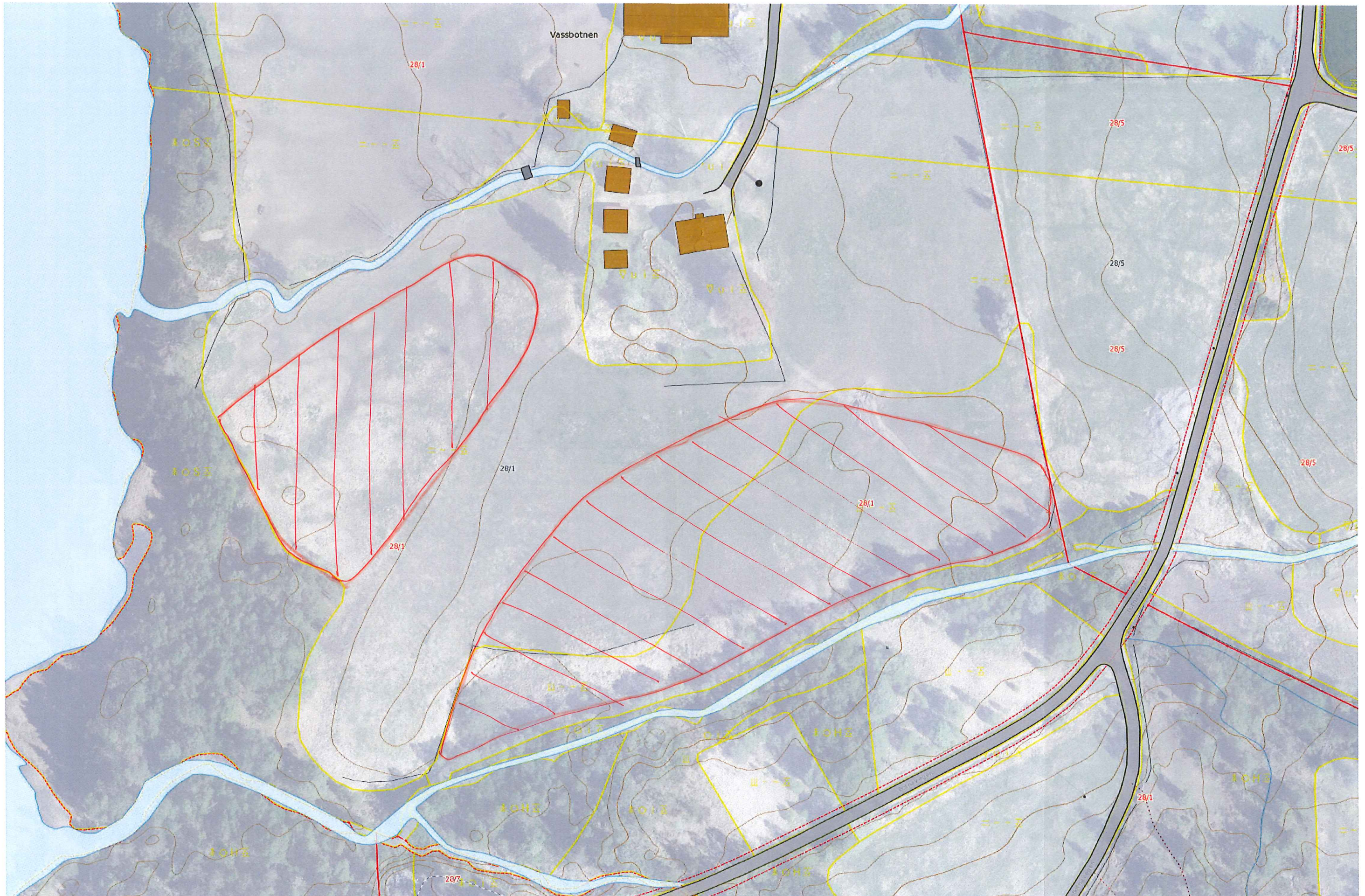
F. Nærare om utfylling av søknadsskjemaet

Før opp namn, fødselsnummer (ev. organisasjonsnummer), adresse, gards og bruksnummer (ev. festenummer) på eigedomen som søknaden om plan for nydyrking gjeld, og telefonnummer. I punkta 1-6 gir ein opplysningar om eigedomen, og i punkta 7-11 gir ein opplysningar om arealet som ønskast nydyrka. Det er viktig at ein fyll ut punkta av omsyn til vurderinga av nydyrkingstiltaket. Under punkt 1 skal ein berre føre opp areal som høyrer til eigedomen, ikkje leigd areal. Arealinformasjon i punkt 1 kan hentast frå Skog og landskap sitt [Gårdskart](#) på internett. I "Produktiv skog" reknar ein med skog av særskilt høg, middels og låg bonitet. I "Anna areal" reknar ein med kategoriane jorddekt og skrinne fastmark, bebyggd, samferdsel, vatn, bre og ikkje klassifisert areal. I punkt 5 skal ein angi behov for areal i forhold til produksjonsomfanget. Før opp areal som eigedomen manglar, og som er nødvendig for å oppfylle krava til spreieareal i [forskrift om gjødselvarer mv. av organisk opphav § 24](#). Når ein skal rekne ut behovet for areal, tek ein ikkje med leigd areal, berre eigd areal. Informasjon om registrerte natur- og kulturlandskapsverdiar under punkt 6 kan kommunen hjelpe til med å finne. Dei finst òg i karttenester på internett, blant anna:

- o Natur- og landskapsverdiar:
 - Miljødirektoratets karttjeneste [Naturbase](#)
 - Artsdatabankens karttjeneste [Artskart](#)
 - Skog og landskaps kartløsning [Kilden](#)
- o Kulturverdiar:
 - Riksantikvarens [Kulturminnesøk](#)

Registrerte naturverdiar kan eksempelvis vere prioriterte artar og utvalde naturtypar etter naturmangfaldlova, eller artar og naturtypar oppført i Norsk Rødliste (for artar 2010, for naturtypar 2011). Andre natur- og kulturlandskapsverdiar kan vere områdevern etter naturmangfaldlova, kulturminne etter kulturminnelova, verdfulle kulturlandskap, utvalde kulturlandskap i jordbruket, Miljøregistreringar i skog, vernskog, og område vurdert som svært viktige (A-lokalitet) og viktige (B-lokalitet) i Naturbase.







Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Møre og Romsdal Fylkeskommune

Volda kommune v/Lars Løkeland Slåke

Saksnr	Løpenr.	Arkiv	Saksansvarleg	Dato
2017/146	911/2017	1519/28/1	SKAARA	23.01.2017

1519 GNR/BNR 28/1 - UTSENDING PÅ HØYRING: SØKNAD OM GODKJENNING AV PLAN FOR NYDYR KING, TROND KLEPP

Syner til forskrift om nydyrking fastsett av Landbruksdepartementet 2.mai 1997. Søknaden skal handsamast av den i kommunen som har landbruksfagleg kompetanse. I handsaminga skal det m.a. gå fram om der er kulturminne e.a. interesser som vert råka av dyrkinga. Søknaden vert difor sendt til Møre og Romsdal Fylkeskommune og Fylkesmannen i Møre og Romsdal for eventuell fråsegn.

Kort utgreiing om søknaden:

<i>Søkjar:</i>	Trond Klepp (leiger bruket). Søkjar i samråd med eigar.
<i>Eigedom:</i>	Gnr 28 bnr 1 i Volda
<i>Driftsomfang:</i>	Driv med travhester, 6 stk.
<i>Plassering av dyrkingsfeltet:</i>	Nydyrking av 6 daa. I tillegg er det aktuelt å fylle på masse på 5 daa tidlegare dyrka mark slik at berørt areal er 11 daa.
<i>Andre opplysningar om feltet og plan for dyrking:</i>	Jorda er vassjuk og ligg for lågt i høve til grunnvasstanden. Det er behov for å få heva terrenget. Nydyrkinga gjeld areal som er klassifisert som innmarksbeite. Mot elv må ein setje att kantsone.
<i>Kommunalt leidningsnett og liknande.:</i>	
<i>Kommuneplan m.v.:</i>	LNF-område. I sør har ein mindre del på område som har planstatus LNF-N der naturvern dominerer.
<i>Formål:</i>	Betre grunnforholda. Forbetre våtlendt areal. Bruk: Beite for hest i kombinasjon med slått av eng til grovfôr.

Om Fylkesmannen i Møre og Romsdal og/eller Møre og Romsdal fylke vil kome med fråsegn til søknaden, bed vi om å få denne innan 23.februar.

Vi har denne tidsplanen for handsaminga:

- 1) Utsending på høyring 23.januar
- 2) Frist for fråsegn 23.februar
- 3) Utsending til Forvaltningsutvalet 7.mars
- 4) Handsaming i Forvaltningsutvalet 14.mars

I Volda kommune får plan-/miljøkonsulenten saka til fråsegn.

Med helsing

Liv Bente Viddal
seksjonsleiar

Børild Skåra
rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



Møre og Romsdal
fylkeskommune

Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

Dykkar ref:	Dykkar dato:	Vår ref:	Vår saksbehandlar:	Vår dato:
2017/146	23.01.2017	17946/2017/V83	Arve Nytun, 71 28 03 25	22.02.2017

Volda kommune - plan for nydyrking gbnr 28/1

Viser til søknad om plan for nydyrking på gbnr 28/1. Området har potensiale for ikkje kjende automatisk freda kulturminne frå fleire tidsperiodar. Vi ønskjer derfor å gjennomføre ei arkeologisk synfaring, eventuelt påfølgjande registrering, jamfør kulturminnelova § 9. Tiltakshavar vert ikkje økonomisk belasta for registreringsarbeidet, men må kunne koste gravemaskin dersom ei registrering er naudsynt.

Vi gjer merksam på at planen ikkje kan eigengodkjennast før synfaring/registrering er gjennomført og området eventuelt er frigitt etter kulturminnelova.

Med helsing

Arve Eiken Nytun
Arkeolog/rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og krev derfor ikkje signatur



**FYLKESMANNEN
I MØRE OG ROMSDAL**

Saksbehandlar, innvalstelefon
seniorrådgivar Kari Bjørnøy, 71 25 84 05

Vår dato
20.02.2017
Dykkar dato
23.01.2017

Vår ref.
2017/777/KABJ/522.1
Dykkar ref.

Ørsta kommune
Dalevegen 6
6153 ØRSTA

ØRSTA KOMMUNE	
Seksjon	Saksh.
<i>Lanøv</i>	<i>Skaara</i>
23 FEB 2017	
Saksnr.	2017/146
Løpenr.	
Klass.	1519/28/1
Tilgk.	A

**Ørsta kommune
Nydyrking 6 DA gnr28 bnr1 - Trond Klepp**

Fylkesmannen har ut frå sine ansvarsområde følgjande merknader:

Generelt

Søknaden gjeld nydyrking av 6 dekar, i tillegg er det aktuelt å fylle på masse på 5 dekar tidlegare dyrka mark, slik at berørt areal er 11 dekar. Arealet som er søkt nydyrka, er klassifisert som innmarksbeite.

Natur- og miljøverninteresser

Vi kan ikkje sjå at det er gjort spesielle miljømessige registreringar eller at det ligg føre spesielle forhold i området som tilseier at nydyrking må fråråvast.

Generelt vil vi peike på at når det som her er vassdrag som ligg i/ved dyrkingsfelt skal det setjast att ei vegetasjonssone mot vassdraget. Denne sona skal ikkje brytast eller jordarbeidast. Langs vassdrag med årssikker vassføring skal sona være minst 6 meter målt ved normal vassføring. Langs vassdrag utan årssikker vassføring skal sona være minst 2 meter. Som vassdrag regnar vi stillestående eller rennande overflatevatn med årssikker vassføring og vassløp utan årssikker vassføring dersom det skil seg tydelig frå området rundt. Under dyrkingsarbeidet og ved seinare drift av arealet bør ein vere merksam på faren for erosjon og avrenning av organisk materiale, og unngå næringsrik avrenning til vassdrag og sjø.

Når det gjeld arealet der det skal fyllast på masse, er dette eit tiltak som skal behandlast av kommunen etter forureiningsforskrifta kap. 4. Vi legg til grunn at det er reine, naturlege masser som skal nyttast. Vi viser elles til rettleiaren «Jordmassar – frå problem til ressurs», <https://www.fylkesmannen.no/Hordaland/Miljo-og-klima/Avfall-og-gjenvinning/Jordmassar-fra-problem-til-ressurs/>, som omtaler interesser og lovverk som kommunane må ta med i sine vurderingar av slike saker.

Med helsing

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

Kari Bjørnøy
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi:

Møre og Romsdal fylkeskommune Fylkeshuset 6404 Molde



Møre og Romsdal
fylkeskommune

Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

Dykkar ref:	Dykkar dato:	Vår ref:	Vår saksbehandlar:	Vår dato:
		34245/2017/V83	Arve Nytun, 71 28 03 25	14.03.2017

Volda kommune - plan for nydyrking gbnr 28/1 - Utført synfaring

Viser til vårt krav om synfaring og eventuelt påfyljande registrering i høve søknad om nydyrking for gbnr 28/1 i Volda kommune. Synfaring vart utført 8 mars 2017 med tiltakshavar til stades. Etter synfaringa av området vart det avklart at området ikkje har spesielt stort potensiale for arkeologiske funn. Kulturavdelinga har derfor ingen merknad til tiltaket, men viser likevel til meldingsplikta dersom det gjennom tiltaket vert observert kolkonsentrasjonar, steinsettingar eller vert gjort funn av gjenstandar som kan vere automatisk freda kulturminne.

Med helsing

Arve Eiken Nytun
Arkeolog/rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og krev derfor ikkje signatur

Kopi:
Ørsta kommune Dalevegen 6 6153 ØRSTA



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Dorota Wozna

Arkivsak nr.: 2017/657

Arkivkode: V10

Utvalsaksnr

Utval

Møtedato

29/17

Forvaltningsutvalet

18.04.2017

STRATEGIPLAN FOR ØKONOMISKE VERKEMIDDEL I LANDBRUKET 2017 - 2020 FOR VOLDA

Administrasjonen si tilråding:

Med heimel i § 1 i forskrift om tilskudd til spesielle miljøtiltak i jordbruket, fastsett 04.02.04; og § 3 i forskrift om tilskudd til nærings- og miljøtiltak i skogbruket, fastsett 04.02.04 godkjenner Forvaltningsutvalet framlegg til:

”Volda kommune - Strategiplan for økonomiske verkemiddel i landbruket 2017 – 2020”,

Vedleggsliste:

1. Høyring: Revisjon av Strategiplan for økonomiske verkemiddel i landbruket 2017 - 2020 - Ørsta kommune og Volda kommune, 27.02.2017, Fylkesmannen, faglaga, m.fl.
2. Innkalling til møte om SMIL og NMSK (ny strategiplan), tysdag 30 mars, 13.03.2017, til faglaga m.fl.
3. Høyringsuttale - Ny strategi for økonomiske verkemiddel i landbruket 2017-2020, 16.03.2017, Fylkesmannen i Møre og Romsdal
4. Strategiplan for økonomiske verkemiddel i landbruket 2017 – 2020, 06.04.17

Samandrag av saka:

Volda kommune har hatt Strategiplan for økonomiske verkemiddel i landbruket 2004 – 2007, 2008 – 2012 og 2013 - 2016. Planen skal no reviderast for 4 nye år.

Saksopplysningar:

I St.meld. nr. 19 (2001-02), vedtok Stortinget at ei rekke nye oppgåver innan landbruksforvaltninga skulle overførast til kommunane frå 01.01.2004. Dette skulle styrkje det lokale sjølvstyret, vitalisere lokaldemokratiet, gi kommunane betre høve til å sjå landbrukspolitikken i samanheng med andre samfunnsoppgåver og samstundes bidra til betre målretting og effektivisering av statleg bruk av verkemiddel.

Forvaltninga av økonomiske verkemiddel til miljøtiltak i jord- og skogbruk var ei av oppgåvene som vart overført til kommunane.

Fylkesmannen rår til at det vert laga strategiplanar som går over 4 år. Ut frå dette vart det i 2004 utarbeidd ein strategiplan kalla; Volda kommune - Strategiplan for økonomiske verkemiddel i landbruket 2005 – 2008, og vidare i 2010 vart det laga ny plan for åra 2010 – 2013 og for 2014 til 2017.

Det er no laga eit framlegg til ny strategiplan for perioden 2017 til 2020.

Planen inneheld desse hovuddelane:

- Bakgrunn
- Organisering av arbeidet
- Status og utfordringar for perioden 2017 – 2020
- Målsetjing med bruken av dei økonomiske verkemidla
- Behov for midlar i perioden
- Generelle vilkår
- Aktuelle tiltak og prioritering innafor skogbruk
- Aktuelle tiltak og prioritering innafor jordbruk
- Tilskotssatsar
- Søknadsfristar og handsaming

Strategiplanen greier ut om kva behov for midlar den einskilde kommune har. Fylkesmannen brukar difor bruke planane som eit av fleire kriteria i si fordeling av midlar til kommunane.

Etterspurnaden etter desse midlane har vore stor. Store behov for skogkulturtiltak og vegbygging gjer at behovet i skogbruket er aukande.

Framlegget byggjer på planane frå tidlegare perioder. Ein har undervegs merka seg ulike ting som treng presisering, særleg eit behov for å meir klart fram kva ein kan søkje på og korleis ein prioriterer søknadane. Ein har prøvd å få dette tydelegare fram i det nye framlegget. I tillegg har ein justert ein del satsar.

Framlegg til revidert strategiplan er sendt ut på høyring til:

- Bondelaga i kommunen
- Bonde- og Småbrukarlaget i Ørsta/Volda
- Volda/Ørsta skogeigarlag
- Bjørkedal skogeigarlag
- Fylkesmannen i Møre og Romsdal
- Forvaltningsutvalet v/leiar

Det kom inn uttale frå Fylkesmannen.

Utdrag frå fråsegna til Fylkesmannen 12.03.2014:

- Satsane for eige arbeid må samsvare med satsane til Innovasjon Norge
- Kommentar til tilskotssatsane for planting.
- Har inntrykk av gode og grundige planar frå Volda

Kommentar:

Timesats for eige arbeid er justert i samsvar med Innovasjon Norge.

Vurdering og konklusjon:

Arbeidsgruppa bestående av representantar frå bondelag, bonde- og småbrukarlag, skogeigarlag, Forvaltningsutvalet og landbrukskontoret vart kalla inn til møte 30.mars der ein gjekk gjennom framlegget til ny strategiplan og dei innkomne fråsegnene.

Det vart i møtet m.a. gjort endringar slik det går fram av kommentarane til fråsegnene ovanfor og innspel frå deltakarane i møtet.

Det endeleg framlegget til strategiplan vert lagt fram for Forvaltningsutvalet til godkjenning i møte 18.april.

Strategiplanen skal vere styringsverktøyet som Landbrukskontoret skal bruke ved handsaming av søknader og tildeling av tilskot til spesielle miljøtiltak i jordbruket (SMIL) og nærings- og miljøtiltak i skogbruket (NMSK).

Strategiplanen vert gjeldande i perioden 2017 til 2020. Planen skal rullerast neste gong i 2021.

Ørsta, 06.04.2017

Liv Bente Viddal
seksjonsleiar

Dorota Wozna
Konsulent

Utskrift av endeleg vedtak:



TIL HØYRINGSPARTANE

Postboks 2520
6404 MOLDE

Saksnr	Løpenr.	Arkiv	Saksansvarleg	Dato
2017/450	2733/2017	V18	DORWOZ	27.02.2017

HØYRING: REVISJON AV STRATEGIPLAN FOR ØKONOMISKE VERKEMIDDEL I LANDBRUKET 2017 - 2020 - ØRSTA KOMMUNE OG VOLDA KOMMUNE

Ørsta kommune har hatt Strategiplan for økonomiske verkemiddel i landbruket for perioden 2014 – 2017 og Volda kommune har hatt tilsvarende plan for perioden 2013-2016. Då gjeldane periode er utgått, vert strategiplanane no revidert. Ny planar skal gjelde for åra 2017 – 2020 for begge kommunar.

Strategiplanen omhandlar dei økonomiske støtteordningane Tilskot til spesielle miljøtiltak i jordbruket (SMIL) og Tilskot til nærings- og miljøtiltak i skogbruket (NMSK).

Formålet med strategiplanen er at den skal leggje grunnlag for løyving av desse tilskota i Ørsta kommune og Volda kommune.

Ein legg opp til denne tidsplanen med fristane:

- Høyringsfrist **23.mars**
- Møte i SMIL-gruppa **30.mars**
- Handsaming i Landbruksnemnda **09.mai** og Forvaltningsutvalet **18.april**

Vi ynskjer innspel og merknader frå dykk på den reviderte strategiplanen, og ber om få desse innan **23.mars**.

Med helsing

Liv Bente Viddal
seksjonsleiar

Dorota Wozna
Konsulent

Vedlegg:

- Framlegg til ny Strategiplan for økonomiske verkemiddel i landbruket 2017-2020

Mottakerliste:

- Austefjord og Bjørke bondelag v/Hege Eline Slåttelid
- Ørsta bondelag v/ Geir Hole
- Follestaddalen bondelag v/Svein Gunnar Myklebust
- Hjørundfjord bondelag v/Magne Riise
- Volda og Dalsfjord bondelag v/Erlend Koppen
- Volda/Ørsta bonde- og småbrukarlag v/John Inge Bjøringsøy
- Volda/Ørsta skogeigarlag v/Ragnar Aarflot
- Bjørkedal skogeigarlag v/Magnar Erlend Helset
- Fylkesmannen i Møre og Romsdal
- Møre og Romsdal fylkeskommune
- Ørsta kommune – plan- og miljøvernrådgjevar Magnar Selbervik
- Ørsta kommune – rådgjevar kultur Jostein O. Mo
- Volda kommune – plan- og miljøkonsulent Lars Løkeland Slåke

Fra: Dorota Wozna[Dorota.Wozna@orsta.kommune.no]

Dato: 13.03.2017 12:15:10

Til: 'johnninge@gmail.com'; 'agnar.aarflot@tussa.com'; 'svarandi@online.no'; 'erlenkop@tussa.com';

'hege.slaattelid@hotmail.no'; 'g-egi-ho@online.no'; 'olaperry@online.no'; 'magnar.s@tussa.com'

Tittel: Innkalling til møte om SMIL og NMSK (ny strategiplan) tysdag 30 mars.

sender med dette ut innkalling til SMIL - gruppa om møtte

innkallinga går til :

- Volda og Ørsta bonde- og småbrukarlag v/John Inge Bjøringsøy
- Volda og Ørsta skogeigarlag v/Ragnar Aarflot
- Bjørkedal skogeigarlag v/Magnar Erlend Helset
- Volda og Dalsfjord bondelag v/Erlend Koppen
- Austefjord og Bjørke bondelag v/Hege Eline Slåttelid
- Samarbeidsutvalet for bondelaga i Ørsta v/Geir Hole
- Landbruksnemnda i Ørsta kommune v/Ola Perry Saure
- Forvaltningsutvalet i Volda kommune v/Magnar Sunde

Tid: Tysdag 30. mars kl 12.00- 13.00

-
Stad : Ørsta rådhus - landbrukskontoret

Sak: Revisjon av „ Strategiplan for økonomiske verkemiddel i landbruket,, - Ørsta kommune og Volda kommune.

Noverande strategiplan for økonomiske verkemiddel i landbruket har gått ut på dato. Vi har laga framlegg til nye planar til Ørsta og Volda kommuner for åra 2017 - 2020.

Planen omhandlar dei to støtteordningane „ Tilskot til spesielle miljøtiltak i jordbruket „ SMIL og tilskot til nærings - og miljøtiltak i skogbruket „ (NMSK)

Høyringsskriv ned framlegg til nye planar er sendt ut på høyring med høyringsfrist 23 mars.

I møtet vil vi gå gjennom framlegg og innkomne fråsegner, for å einast om ein felles strategi dei neste 4 åra.

Deleger vidare om du ikkje kan møte sjølv.

Helsing

Dorota Wozna

Konsulent, Landbrukskontoret Ørsta Volda
Kultur og næring

E-post Dorota.Wozna@orsta.kommune.no

Web www.orsta.kommune.no





Landbrukskontoret Ørsta/Volda
Dalevegen 6
6153 ØRSTA

ØRSTA KOMMUNE	
Seksjon	Saksh.
Lanøv	Dorwoz
16 MAR 2017	
Saksnr.	2017/450
Løpenr.	
Klass.	Tilgk.
v18	A

Høyringsuttale - Ny strategiplan for økonomiske verkemiddel i landbruket 2017-2020 - Ørsta kommune og Volda kommune

Vi viser til tilsendt Revisjon av strategiplan for økonomiske verkemiddel i landbruket 2017 – 2020 – Ørsta kommune og Volda kommune, datert 1. mars 2017. Høyringsfristen er sett til 23. mars 2017.

Landbrukskontoret Ørsta Volda har utarbeidd eit godt forslag til strategidokument for begge kommunane. Kommunane Ørsta og Volda har også tidlegare hatt gode og grundige strategiplanar for bruken av SMIL - og NMSK - tilskot i kommunane, noko som er til god hjelp i handsaminga av søknader. Fylkesmannen har gode erfaringar med sakshandsaminga av ordningane i begge kommunane.

Der har vore fleire endringar i SMIL-forskrifta dei siste åra. Det er viktig at det kjem tydeleg fram i dei lokale strategiplanane at SMIL-forskrifta alltid er førande, slik at det blir tatt høgde for at det kan komme endringar i forskrifta også i framtida, og at desse kan verke inn på strategiplanane.

Satsen som er oppgitt i strategidokumentet for eige arbeid, samsvarar ikkje med dagens satsar i regelverket til Innovasjon Norge.

I strategien for bruk av NMSK-midlane er planting prioritert. Tal bestand utplukka i foryngelseskontrollen viser at dette er riktig og viktig. Det er ulik tilskotssats til planting av bestand etter Dagmar og «ordinær» hogst. Det kan sjå ut til at satsane skulle vore motsett. Når det gjeld tilskot til skogsvegar burde det stå «inntil» framom tilskotssats. Det kan gå tomt for midlar og redusert sats kan bli aktuelt.

Vi har ingen andre merknader til dokumentet, og ynskjer lukke til med det vidare arbeidet med tilskot til SMIL- og NMSK-tiltak i kommunane.

Med helsing

Marianne Aas Halse
fagkoordinator

Magna Torvund Bergem

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



STRATEGIPLAN FOR ØKONOMISKE VERKEMIDDEL I LANDBRUKET 2017 – 2020



Tilskot til spesielle miljøtiltak i jordbruket (SMIL)

Tilskot til nærings- og miljøtiltak i skogbruket (NMSK)

Saksnummer i ePhorte: 2017/450
Vedteken av Forvaltningsutvalet i sak : PS xx/17
Framlegg dagsett: 06.04.17

INNHALD

SIDE

1. Bakgrunn	2
2. Organisering av arbeidet	2
3. Status og utfordringar for 2017-2020	2
4. Målsetjingar for bruken av økonomiske verkemiddel	3
5. Behov for midlar i perioden	4
6. Generelle vilkår	4
7. Aktuelle tiltak og prioritering innafor skogbruk	5
8. Aktuelle tiltak og prioritering innafor jordbruk	5
9. Tilskotssatsar	6
10. Søknadsfristar og handsaming	7

1. BAKGRUNN

I St.meld. nr. 19 (2001-02) *Nye oppgaver for lokaldemokratiet – regionalt og lokalt nivå*, vedtok Stortinget at ei rekke nye oppgaver innan landbruksforvaltninga skulle overførast til kommunane f.o.m. 01.01.2004, for å styrkje det lokale sjølvstyret, vitalisere lokaldemokratiet, og gi kommunane betre høve til å sjå landbrukspolitikken i samanheng med andre samfunnsoppgåver.

Forvaltninga av økonomiske verkemiddel til miljøtiltak i jord- og skogbruket er mellom oppgåvene som vart overført til kommunane.

Volda kommune har frå 2004 hatt 3 påfølgjande *Strategiplan for økonomiske verkemiddel i landbruket*. Denne 4. strategiplanen vert gjeldande for åra 2017 til 2020.

2. ORGANISERING AV ARBEIDET

Arbeidet med forvaltninga av økonomiske verkemiddel i jord- og skogbruk skjer i samarbeidsforum med representantar frå:

- Bondelaga i Volda kommune
- Volda og Ørsta Bonde- og Småbrukarlag
- Volda/Ørsta skogeigarlag
- Bjørkedal skogeigarlag
- Forvaltningsutvalet
- Landbrukskontoret Ørsta Volda

Samarbeidsforum drøftar prioritering og fordelinga av tilskota. Den til ei kvar tid gjeldande strategiplanen vert godkjent og vedteken av Forvaltningsutvalet.

3. STATUS OG UTFORDRINGAR FOR 2017-2020

Generell utvikling

Volda er ein aktiv landbrukskommune og i august 2016 var det 111 som søkte om produksjonstilskot. Det er registrert rund 600 skogeigarar i Volda, men få av desse er aktive. Strukturendringa er omfattande då vi har mange små bruk. Tross nedgangen i tal aktive bruk, er det meste av areala i drift og talet på husdyr er relativt konstant. Investeringslysta i jordbruket har synt ei stigande kurve.

Det er hogd mykje skog siste åra, og det gjer at behovet for fornying av skogressursane ved planting og ungskogpleie er større enn føregåande år.

Kulturlandskap

Stell av kulturlandskapet krev innsats frå grunneigarane, med medverknad frå lokalsamfunnet og forvaltninga, men landbruksdrift er ein føresetnad for å halde kulturlandskapet i hevd.

Jordbruket har verdiar ut over matproduksjonen. Bygningane, jordbruksareala og naturen ikring garden dannar eit kulturlandskap og landskapsbilete som stadig er i endring. Kulturlandskapet vert over generasjonar forma gjennom eit samspel mellom menneske, dyr og natur. Når gardsdrift og beiting tek slutt, gror jordbruksareala raskt til med skog. Kulturlandskapet speglar dei gjeldande driftsformene og rådande landbrukspolitik.

Kulturlandskapet inneheld element som; jordbruksareal i drift, gamal kulturmark, kulturminne, små og store bygningar i gardsdrifta, setrar og støylar, kantsoner, rydningsrøyser, steingardar, m.v. Eit av måla

med ordningane er å stimulere til stell og restaurering av desse verdiane. Tiltaka skal medverke til å halde landskapet og det biologiske mangfaldet i hevd.

Tiltak mot ureining

Klima og miljø er i fokus, og gardbrukarane har strenge miljøkrav å drive etter. Støtte til spesielle miljøtiltak i jordbruket som er knytt til ureining har hovudsakleg vore hydrotekniske tiltak som t.d. opne kanalar og avskjeringsgrøfter. Etablering av le- og miljøplantingar har mangla heilt, truleg då vi har mykje naturleg kantvegetasjon. Behovet for midlar til slike tiltak vil framleis vere til stades, då ein må forvente større nedbørsmengder som kan medføre erosjon og ureining ved utvasking av næring. I klimaplanen til kommunen er det føresett at ein ved tildeling av SMIL-midlar tek omsyn til klimaeffekt.

Drenering

Landbruks- og matdepartementet fastsette 25.6.2013 *forskrift om tilskudd til drenering av jordbruksjord*. God drenering er avgjerande for å kunne auke matproduksjonen i åra som kjem. Det er også eit viktig ledd i å tilpasse jordbruket til eit endra klima med meir nedbør. God drenering reduserer også faren for erosjon frå jordbruksareal og bidreg på den måten til god vasskvalitet og eit godt vassmiljø. Tilskot til drenering er ei eiga tilskotsordning. Søknader vert handsama fortløpande.

Skogbruket

Strategiplanen skal vere med å legge til rette for skognæringa i kommunen. Skogbruk er ei langsiktig næring, der rette investeringar i dag, eller mangel på slike, vil påverke utbytte frå skogen i framtida. Tilgang til offentlege midlar er svært viktig for å få gjennomført naudsynte tiltak som planting, skogskjøtsel og vegbygging. Etter svært stort uttak av skog grunna orkanen Dagmar, er etterslepet med kultivering av hogstflatene stort. Den viktigaste oppgåva i planperioden er å utlikne dette etterslepet.

Opprusting av det kommunale vegnettet vert og svært viktig. Gjennom «Flaskehalsprosjektet», som fylkesmannen har teke initiativ til, vonar ein å oppgradere ein del av det kommunale vegnettet til ein standard som toler transport av tømmer.

Skogsvegar

Eit tilstrekkeleg utbygt vegnett er i dei fleste tilfelle naudsynt for å kunne drive skogen på ein god måte. Sjølv om store område av den økonomisk drivbare skogen i Volda no har fått eit tilfredsstillande vegnett, så er det enno områder der det må planleggast og byggjast skogsvegar.

Det skal utarbeidast ein samla plan for skogsvegnettet i kommunen i løpet av 2018.

4.MÅLSETJING VED BRUKEN AV DEI ØKONOMISKE VERKEMIDLA

- Motverke attgroing, tap av biologisk mangfald og forfall av gamle bygningar og kulturminne som er knytt til landbruket. Fremme beitebruk.
- Betre moglegheitene for ferdsel og opplevingar i kulturlandskapet
- Redusere ureining frå jordbruket
- Fremme auka utnytting og verdiskapinga i skogbruket
- Fremme kvaliteten i skogen som på lang sikt gjev auka lønsemd
- Fremme miljøtiltak i skogen
- Prioritere område knytt opp mot andre planar og strategiar, t.d. Regionalt miljøprogram, Klimaplanen og forvaltningsplanen for vatn.

SMIL (Tilskot til spesielle miljøtiltak i jordbruket)

Kommunane får kvart år tildelt ei ramme frå Fylkesmannen. Etterspurnaden etter desse tilskotsmidlane har vore stor, og den årlege tildelinga har vorte fordelt ut som tilskot til ei rekkje gode prosjekt.

I tillegg til tildelinga frå Fylkesmannen har vi vore aktive med gjenbruk av ubrukte løyvingar. Vi har slik klart å løyve meir enn tildelt ramme. Tilskot har til vanleg vore på 40% av godkjent kostnadsoverslag.

Ein kan ikkje dekkje behova for midlar fullt ut, men ein har von om at gapet mellom behov og tilbod vert minst mogleg - ved at ein kan støtte flest mogleg av søknadene og initiativa som ligg bak desse.

NMSK (Tilskot til nærings- og miljøtiltak i skogbruket)

Etterslepet i skogplantinga er stort og i planperioden vert det avgjerande å kome ajour med kultiveringa etter stor hogstauke. At ein får opp ny kvalitetsskog har 1.prioritet for skogbruket, og det må tilførast nok NMSK-midlar for å nå dette målet.

6. GENERELLE VILKÅR

Til grunn for all handsaming av søknader ligg dei sentrale forskriftene (sjå pkt 1.bakgrunn).

I lokale retningslinjer for Volda kommune har ein sett følgjande vilkår:

Jordbruk:

- Det vert ikkje løyvd tilskot til arbeid med gravemaskin ved rydding/skjøtsel av gamal kulturmark.
- Rydding av kulturmark/beite i utmark bør søkjast på som fellestiltak.
- Normalt får ein ikkje løyving til gjerding av dyrka jord.
- Ved søknad om tilskot til tiltak på eldre bygningar, vil ei eventuell flytting ikkje få støtte.
- Tiltak må utførast tilfredsstillande og investeringane må haldast innanfor ei forsvarleg ramme.
- Bygningar som framleis står, har prioritet framfor bygningar der berre mur/tuft er att.
- Tiltak som allereie er oppstarta eller utført får ikkje tilskot.

Skogbruk:

- Tiltak det vert gitt tilskot til skal vere skogfagleg og miljømessig forsvarleg planlagt og utført.
- Tilskot til vegbygging vert gitt ved tilsegnsbrev. Tilskotsmidlane vil ligge inne i to år.
- For ordningar utan søknadsfrist vert sakene handsama fortløpande.

7. AKTUELLE TILTAK OG PRIORITERING INNAFOR SKOGBRUK

Tiltaka som det kan søkjast tilskot til er i hovudsak; skogkultur som planting, all ungsogpleie, vegbygging, skogbruksplanlegging, andre næringstiltak og miljøtiltak i skog.

Prioritering mellom skogkultur og vegbygging er ikkje aktuelt då det er to ulike pottar desse midlane vert løyvd frå. NMSK-midlane vert løyvd av kommunen, medan midlar til veg vert fordelt av Fylkesmannen.

Skogkulturtiltak:

Vert delfinansiert av NMSK- midlar. Følgjande tiltak kan få tilskot:

- skogplanter – plantearbeid
- flatelydding og markberedning
- ungsogpleie - etterarbeid
- tynning
- andre nærings- og miljøtiltak i skogbruket

Skogsvegar:

Etter godkjent byggesøknad i kommunen, kan tiltakshavar søkje fylkesmannen om tilskot.

Samarbeidstiltak som gjev heilskapsløysingar vert prioritert høgst.

⌘ Skogsbilvegar med lunne- og snuplassar vert prioritert framfor traktorvegar.

⌘ Områder med for det meste hogstmogen skog har prioritet framfor områder med mykje ungsog.

8. AKTUELLE TILTAK OG PRIORITERING INNAFOR JORDBRUK

Ein kan gi støtte til følgjande tiltak i strategiperioden:

(Opplistinga nedanfor under a, b, c og d er i uprioritert rekkefølge)

- Kulturlandskapstiltak
 - Biologisk mangfald/kulturmark
 - Gamal kulturmark
 - Tilgjenge/opplevingskvalitet
 - Kulturminne/-miljø
 - Freda/verneverdige bygningar
- Tiltak innan ureining
 - Hydrotekniske anlegg (tiltak som ikkje kan få tilskot etter dreneringsordninga)
 - Klimaplantingar/leplantingar
 - Landskapsplantingar
 - Vegetasjonssoner
 - Fangdam/våtmark
- Planleggingstiltak
 - Områdetiltak
 - Andre fellestiltak
- Kommuneovergripande tiltak

Ved prioritering av søknadane vert kriteria nedanfor avgjerande:

- Fellestiltak går framfor enkelttiltak
- Ved rydding/skjøtsel av gamal kulturmark vert areal som ikkje er grunnlag for produksjonstilskot prioritert framfor areal som allereie er med på søknad om produksjonstilskot.
- Råser i jordbruket sitt kulturlandskap vert prioritert framfor råser i utmark.
- Ved elles like søknader vert tiltak på bruk i drift prioritert framfor tiltak på bruk som er ute av drift.
- Tiltak med klimaeffekt – jmf. Klimaplanen til kommunen – har prioritet
- Ved prioriteringa skal ein og vurdere søknadane ut frå naturmangfaldlova § 8-12, og registreringar i Naturbase og Artskart.

JORDBRUK (SMIL):



- For eigeninnsats godkjenner ein følgjande satsar:
 - kr 350 pr. time, kr 400 pr. time m/motorsag, kr 550 pr. time m/traktor
- Ved rydding/skjøtsel /gjerding av gamal kulturmark til beite set ein eit kostnadstak på kr 3.300 pr. daa. For søknader med høgare kostnad pr. daa vert kostnadstaket gjeldande ved fastsetjing av tilskot.
- For alle SMIL-tiltak kan ein løyve inntil 40 % tilskott av godkjent kostnadsoverslag, med unntak av tiltak knytt til årleg stell av registrerte naturtypar (biologisk mangfald) som kan få løyving på inntil 100%.
- Satsane er samordna med satsane til Innovasjon Norge. Dersom Innovasjon Norge skulle justere satsane i planperioden vert satsane ovanfor justert tilsvarande.
- For å fordele tilskot til flest mogleg gode prosjekt, set ein eit øvre tak for kostnadsoverslag til kr 200.000. Søknader med overslag større enn kr 200.000, får berekna tilskot ut frå ein kostnad på kr 200.000.

SKOGBRUK (NMSK):

<i>Flaterydding:</i>	Inntil 350 kr/daa, maks 50% av godkjent kostnad
<i>Planting:</i>	Inntil 1.500 kr/daa, maks 50% av godkjent kostnad. For planting etter orkanen Dagmar inntil 1.500 kr/daa, maks 40% av godkjend kostnad.
<i>Markberedning:</i>	Inntil 600 kr/daa, maks 50% av godkjent kostnad
<i>Mekanisk etterarbeid/ungskogpleie:</i>	Inntil 450 kr/daa, maks 50% av godkjent kostnad
<i>Tynning:</i>	Til areal på minst 2 daa – med minste uttak 3 m ³ /daa; tilskot 150 kr/m ³ , maks 450 kr/daa
<i>Skogsvegar: Berre vegar som fyller krava til §5 i Forskrift om nærings- og miljøtiltak i skogbruk, vil få tilskot. Bygging av skogsvegar skal konkurranseutsetjast:</i>	
<i>Skogsbilvegar:</i>	Inntil 50% av godkjent kostnad
<i>Vegar bygde etter hovudplan/områdeplan:</i>	Inntil 60% av godkjent kostnad
<i>Traktorvegar:</i>	Inntil 20% av godkjent kostnad
<i>Traktorvegar som kan byggast ut til bilveg:</i>	Inntil 40% av godkjent kostnad

Stønad til vegplanlegging og/eller byggeleing – lik sats som tilskot til vegbygging.

Satsane for tilskot til skogbruksføremål vert justert årleg av Fylkesmannen. Pr. 01.01.2017 er satsane:

Taubanedrift i furu og lauv:	160 kr/m ³
Taubanedrift gran:	90 kr/m ³ max 6000 kr/da
Driftsveglengde over 1,5 km:	35 kr/m ³
Drift av glissen skog etter føresegn:	50 kr/m ³
Manuell felling til hogstmaskin i bratt terreng	60% av dokumentert kostnad inntil 350 kr/time

Søknadsfristen for *SMIL-ordninga* er **1.februar** kvart år, medan søknader om tilskot gjennom *NMSK-ordninga* vert handsama fortløpande.

Det skal nyttast særskilde søknadsskjema og det skal utarbeidast fullstendig plan for tiltaka. Vedlagt søknaden skal det liggje kart, teikningar, bilete, mv.

Vegsøknader vert sendt til høyring internt i kommunen, til Fylkesmannen og Fylkeskommunen, før godkjenning av kommunen.

SMIL-søknadane vert handsama av Landbrukskontoret Ørsta Volda, der sakshandsamar hentar inn naudsynte fråsegner til søknadene frå andre einingar i kommunen. Søknadane vert vidare vurdert og drøfta i samarbeidsforumet (sjå pkt 2) før vedtak vert fatta av Landbrukskontoret Ørsta Volda. Resultatet vert referert for Forvaltningsutvalet. For SMIL-ordninga har ein målsetjing om å løyve tilskota innan 1.april kvart år.



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2016/2087

Arkivkode: 10/7

Utvalsaksnr **Utval**
30/17 Forvaltningsutvalet

Møtedato
18.04.2017

GBR 10/7 - SAL AV LANDBRUKSAREAL - KLEIVA 32. DISPENSASJON FRÅ JORDLOVA OG KOMMUNEPLAN

(ephorte saksnummer Ørsta: 2016/1430)

Administrasjonen si tilråding:

Forvaltningsutvalet viser til gjeldande kommuneplan, der store deler av dyrkamarka på både gnr 9/2 og 10/7 er lagt ut til LNF- sone B med høve til spreidd bustadutbygging, og det faktum at det ikkje er sjølvstendig drift på nokon av dei aktuelle eigedomane i dag, og finn ut frå dette å kunne gje dispensasjon frå kommuneplan og frå jordlova for deling som omsøkt. Forvaltningsutvalet viser elles til at delinga ikkje endrar arealbruken i området. Omsyn til busetnad og at nye eigarar har intensjon om å oppretthalde vernet av arealressursane talar og for å kunne tilrå deling som omsøkt.

Vedleggsliste:

1. Søknad om deling frå Olaug og Bodil Åsheim, dagsett 13.12.16, med vedlegga;
1)Søknad om dispensasjon frå Olaug og Bodil Åsheim, Marthe Boll og Tommi Rätty,
2)Kart og foto, 3)Kart og ortofoto
2. Høyringsbrev til fylkesmannen, 24.01.2017
3. Fråsegn frå fylkesmannen, 01.03.2017
4. Landbrukskontoret Ørsta Volda, tilråding i høve jordlova.

Uprenta saksvedlegg:

Kommunedelplan

Samandrag av saka:

Det er søkt om frådeling av eigedomen gnr 10 bnr 7 på Håskjold, ein eigedom med samla areal ca. 40da, der omlag 3.2 da er dyrka jord.

Eigedomen har same eigar som gnr 9 bnr 2, og har vore ei samla eining sidan dei fekk same eigar ved giftarmål fleire 10-år tilbake.

Begge eigedomane har bygningar.

Eigarane bur på gnr 9 bnr 2 som har vore driftssenteret.

Husa på gnr 10 bnr 7 er for tida ikkje i bruk.

I landbruk/jordlov-samanheng er dei to bruka vurdert som ei driftseining.

Kjøpar ynskjer å overta heile eigedomen og setje husa på bruket i stand, og vidareføre/utvikle landbruksareala innanfor dei rammer som ligg i gjeldande plan.

Saksopplysningar/fakta:

Søknaden om deling og søknaden om dispensasjon er dagsett 13.12.16 og er motteken i Volda kommune 15.12.2016.

Søkjarane eig og bur på gnr 9 bnr 2 på Håskjold i Volda kommune. Fleire tiår attende vart dei to eigedomane Håskjold gnr 9 bnr 2 og Kleiva gnr 10 bnr 7 slegne saman til ein landbrukseigedom, etter giftarmål.

Etter dette har dei to einingane vore vurdert som ei samla driftseining i landbrukssamanheng. Det har etter dette ikkje vore drift av jordareala på 10/7 og husa på gnr 10 bnr 7 har heller ikkje vore i bruk.

Eigarane er busette på gnr 9 bnr 2 og dette har også vore driftsnemninga for den samla brukseininga.

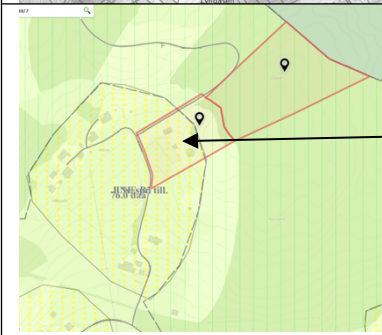
Areal det vert søkt på er i kommuneplanen LNF-område, og den sørlege delen er LNB-B3, dvs eit LNF-område der det er opna opp for spreidd bustadbygging av eit visst tal nye hus.

Gnr 10 bnr 7 består av 3,2 daa fulldyrka jord, 0,2 daa beite, 14,5 daa skog av høg bonitet, 13,1 daa av middels bonitet, 8,1 daa jorddekt fastmark og 0,6 daa bebyggt areal.

I kartet er 10/7 markert med to teigar som grensar til kvarandre. Grensa er truleg ei eldre markering kva som var inn- og utmark.

Eigedomen grensar til kommunal veg i sørvest og mot vegen til skytebane i Solliddalen i nordvest.

Den dyrka jorda på 10/7 ligg mellom kommunal veg og tunet.

	Utsnitt frå gardskart (Skog og landskap) 10/7 Tun 9/2
	Utsnitt frå kommunedelplanen LNF-område sone B er merka med lys grøn farge Raud kant ikring 10/7

Av jordbruksarealet vert for tida 28 daa fulldyrka jord pluss beita på gbnr9/2, leigd og nytta av anna aktivt landbruksføretak.

Dyrkamarka på gbnr 10/2 har ikkje vore drifta på mange år og ber såleis preg av gjenngroing.

Det vert no søkt om å få dele frå heile gnr 10 bnr 7. Søkjarane har avtale med eit ungt par om kjøp, for busetjing og drift innan landbruk.

Frå søknaden har ein trekt ut fylgjande framsette hovudargument:

- Arealet skal vidareførast i tråd med gjeldande plan
- Vil etablere sjølvstendig driftseining på 10/7
- Frådelinga vil gi lik eller auka drift av areala
- Det er lite sjølvstendig drift i bygda slik at ei deling ikkje vil ha strukturelle ulempe for landbruksdrifta elles i området
- Utnytting av eksisterande bygg skåner jordbruksareal mot nedbygging og styrker busetnaden. Standarden på bygga hindrar alternativ inntekt frå desse for eigar slik dei står no
- Areal på 10/7 er ikkje i drift i dag, og moderne drift her er usannsynlig

- Fradeling vil styrke jordvernet, då det vil sikre drift
- Skogteigen er av liten næringsmessig verdi for hovudbruket
- Ved å ta i bruk mindre eigedomar som denne vil ein opne for innovasjon
- Deling her vil redde areal frå attgroing, skape rekruttering og styrke busetnaden

Eg finn elles grunn til å ta med nokre utdrag frå søknaden, som elles ligg som vedlegg til saka:

"Vi søker herved om å få løyve til å dele hele Gnr.Brn. 10/7 fra hovedbruket som i dag består av Gnr.Brn. 9/2 og Gnr.Brn. 10/7. Selv om eiendommene i dag er delt inn i to selvstendige Gnr./Brn. blir disse regnet som ett bruk etter jordlovas § 12 sjette ledd. Formålet med fradelingen er å selge Gnr.Brn. 10/7 som en selvstendig driftsenhet, slik at ubrukte bygg og jordsmonn blir tatt i bruk.

Det søkes ikke om omdisponering av arealet. Arealet skal videreføres i tråd med de gjeldende planbestemmelsene for området.

....

Den foreslåtte fradelingen strider ikke med jordvernet. All dyrket mark og skog forblir ved deling LNF/LNF- B-område, og driveplikt for arealet består selv i en mindre driftsenhet som blir for liten til å falle inn under konsesjonslovverket. Med en fradeling som foreslått er det å forvente lik eller økt drift på arealet. Det er allerede både bolighus og et eldre driftsbygg på arealet, så tap av dyrket mark til ny bebyggelse ikke er å forvente.

Vi ber om at kommunen benytter sin mulighet til å utøve skjønn i vurderinga mot jordlova, basert på de argumenter og opplysninger som her er oppgitt, og gir dispensasjon til fradeling.

....

Det er en relativt utradisjonell deling det her søkes om, og det er nå opp til kommunen og de folkevalgte å avgjøre om det er viktigere at noen få mål som ingen er interessert i å ta vare på, og som mister mer verdi for hvert år som går (og blir vanskeligere å føre tilbake til produksjon av mat), av prinsipp ikke selges fordi dette «svækker hovedbruket» (som ikke drives lengre), eller om det er viktigere at dette arealet holdes ved like for norsk matproduksjon, og at unge mennesker får en fot innenfor landbruket. Personlig mener vi kommunen bør bruke sin mulighet for å utøve skjønn i en slik sak, og se at økt mangfold av bedriftstyper og gårdsstørrelser vil gi en bedre utnyttelse av totalarealet.

.....

I saken det her handler om er det snakk om jord som er i fare for å gå ut av, eller allerede har gått ut av produksjon. Vi mener at å kunne selge hele Gnr.Brn. 10/7 som et selvstendig bruk, vil kunne redde arealene for gjengroing, øke sannsynligheten for rekruttering til landbruket, og styrke bosetningen i området, uten av at dette går på bekostning av driften for andre bruk i området. Å skille ut Gnr.Brn 10/7 som en selvstendig driftsenhet er noe alle er tjent med. De som ønsker å overta har bakgrunn fra jordbruk og restaurering av eldre bygningsmasse, og vi tror på at de kan få til god utnyttelse av det som ellers er tilnærmet verdiløst tilleggsareal (Gnr.Brn. 10/7) til bruk 9/2.

.....

Det står allerede et eldre, ubebodd våningshus på tomten. Byggeåret er ca. 1920-1930. Det er dette huset som skal tas i bruk som bolighus. Det er ikke planlagt store inngrep i bygningsmassen i prosessen med ny bosetning på bruket, men noen fasadeendringer og generell utbedring av bygningsmassen er å påberegne.

Vi ber om at det i vurderingen tas hensyn til at utnyttelse av eksisterende bygg er positivt både for å skåne åpent jordsmonn i alle former, samtidig som det styrker bosetningen, og at bosetning er viktig for å bevare eksisterende bygdestruktur.

....

Med denne vurderingen vil fradelingen av den dyrkede jorda på Gnr.Brn. 10/7 ikke svekke hovedbrukets framtidige avkastning. Det foregår per dags dato ingen inntektsbringende aktivitet på noe av arealet på Gnr.Brn. 10/7. Det har blitt brukt beitepusser på noe av

arealet mellom våningshuset og kommunal vei for å forhindre gjengroing. Dette ble sist gjort en gang i sommerhalvåret 2015.

....

Jordvernet er i denne saken ivaretatt, selv med en fradeling som det her søkes om. Selv om denne typen fradeling resulterer i en liten bruksenhet, er ingen nabobruk eller tilgrensende eiendommer negativt berørt av denne typen deling. Tilkomsten til tilgrensende skogsteiger og andre landbruksarealer er godt ivaretatt, da enkleste tilkomst til disse arealene ikke endres av den fradelingen det her søkes om. Bosetting på arealet som ønskes fradelt har ingen negativ innvirkning på tilgrensende eiendommer eller for jordbruket i området. Det er ikke i denne saken snakk om nybygging, men kun å ta i bruk de ressurser som finnes og i dag står ubenyttet. Dermed vil ikke en dispensasjon til en fradeling som det her søkes om, føre til større endringer i eksisterende bygningsmasse som endrer områdets preg. Dermed kan det ikke sies at en fradeling av Gnr.Bnr. 10/7 vil føre til ulemper for landbruket i området, og vi kan ikke se noen punkter i jordlova som i denne saken strider mot en fradeling av hele Gnr.Bnr. 10/7."

Søknaden skal handsamast etter jordlova § 12. Då ein formelt sett ut frå Jordlova må sjå dei to eigedomane som ei driftseining.

Søknaden har av landbrukskontoret vore sendt på høyring til Fylkesmannen. I uttale til saka konkluderer Fylkesmannen med at saka også skal handsamast som dispensasjon frå kommuneplan.

Landbrukskontoret Ørsta/Volda har i notat datert 6.03.2017 gitt si tilråding i saka sett i høve til reglane i Jordlova.

Saksutgreiinga og tilrådinga frå landbrukskontoret ligg som vedlegg til saka. Det er her gitt fylgjande tilråding sett i høve til jordlova §12:

"Det vert vist til søknad frå eigarar av gnr 9 bnr 2 og gnr 10 bnr 7, Olaug og Bodil Åsheim, om deling av gnr 10 bnr 7, med eit areal på 40 daa.

Med heimel i jordlova §12 og omsynet til vern av arealressursane, vert det ikkje gitt løyve til deling av gnr 10 bnr 7. Grunngevinga er at ei slik deling i for stor grad svekkjer driftsgrunnlaget til landbrukseigedomen.

Ein justert søknad om fradeling av tunet med ei romsleg tomt vil kunne forsvarast ut frå dei vurderingar som skal gjerast med heimel i jordlova § 12."

Bruket ligg som nemnt i LNF-område, der den sørvestre delen ligg innanfor LNF med løyve til spreidd busetnad.

Også rundt tuna på gbnr 9/2 og store deler av dyrkamarka her ligg innanfor område avsett til spreidd busetnad i gjeldande kommuneplan.

Fylkesmannen har meldt at søknaden må handsamast etter både lovverka, både jordlov og plan- og bygningslov.

I uttale til saka skriv elles sakshandsamar hos fylkesmannen m a fylgjande:

"...Fylkesmannen vil peike på at ei fradeling av 40 dekar, der 3,2 dekar er fulldyrka jord, er ei fradeling med busetting som hovedføremål, og ikkje landbruksdrift. Saka må difor dispensasjonsbehandlast etter plan- og bygningslova, i tillegg til at den må behandlast som ei delingssak etter jordlova § 12. Når det gjeld handsaming etter jordlova, er fylkesmannen ikkje høyringspart. Vår uttale gjeld difor handsaming etter plan- og bygningslova. ... Etter fylkesmannen sitt syn, inneber fradelinga at det opprettast ein svært stor bustadeigedom innanfor LNF-område. Etter vårt syn, ville det vore betre om fradelinga kun omfatta tunområdet på eigedomen. Vi rår ifrå søknaden slik den ligg føre, og vi vil vurdere å påklage eit eventuelt positivt vedtak. Vi ber om å få oversendt jordlovsvedtaket når dette ligg føre."

Kommunen finn ikkje at det i høve saka er behov for ytterlegare høyring i tilknytning til handsaming av dispensasjon frå kommuneplan/plan og bygningslov då det er frådeling til uendra bruk og det ikkje er tale om nye bygg på eigedomen. Området ligg ikkje i ras eller flaumutsett område.

Kommuneplanen sin samfunnsdel:

Sett i høve til føringar i kommuneplanen sin samfunnsdel finn ein at det å tilrettelegge for eigfarskifte slik søkt om vil vere positivt, jf målsetting om:

- *Redusere den negative folketalsutviklinga på bygdene.*
- *Fleire unge skal flytte til og bli verande i Volda, og nettoinnflytting i alderen 18–30 år skal vere positivt.*

med m.a fylgjande strategiar:

- *Legge til rette for bustadbygging i bygdesentra, spreidd utbygging og auka omsetning av gardseigedomar og ledige hus (i samsvar med “Strategi for busetting på bygdene”).*

Helse og miljøkonsekvensar:

Sal av eigedomen har ingen vesentlege endringar i høve dette. Vil vere positivt for nye eigarar som ynskjer å skape ein heim her, og positivt at fleire buset seg i bygda.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen for kommunal økonomi.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Ingen endringar.

Vurdering og konklusjon:

Med grunnlag i gjeldande kommuneplan, der store deler av dyrkamarka på både gnr 9/2 og 10/7 er lagt ut til LNF- sone B med høve til spreidd bustadutbygging, og det faktum at det ikkje er sjølvstendig drift på nokon av dei aktuelle eigedomane i dag, finn rådmannen å kunne tilrå dispensasjon frå kommuneplan og frå jordlova for deling som omsøkt.

Delinga endrar ikkje arealbruken i området. Dei to gardsnummera ligg heller ikkje inn til kvarandre og det er vanskeleg å hevde at eigarskifte gir vesentlege endringar i høve til rasjonelle einingar for eventuell framtidig drift.

Omsyn til busetnad og at nye eigarar har intensjon om å oppretthalde vernet av arealressursane talar og for å kunne tilrå deling som omsøkt.

Vurdering av konsekvens for drifts- og miljømessige ulemper for landbruksdrift elles i området er vurdert som liten.

Utviklingssjef

Jørgen Vestgarden

Utskrift av endeleg vedtak:

Olaug og Bodil Åsheim Håskjoldvegen 186, 6105 VOLDA

Marthe Julie Boll Ørstavegen 22 6102 Volda

Kopi:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Møre og Romsdal Fylkeskommune

Utvikling- Torgeir Stensøe

Landbrukskontoret Ørsta/Volda

Klageinstans:

Fylkesmannen

Søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning

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

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

Søknaden sendast:

Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

Plass for kommunen sitt stempel

VOLDA KOMMUNE	
Saksnummer	2016/2087
Lag	Torgskle
15 DES 2016	
Ansatt	BYGG
Kategori	10/7
Klassering	

Søknaden/rekvisisjonen gjeld følgjande eigedom:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Seksj.nr.	Hjemmelshavar(ar) (med blokkbokstavar):
9/2				OLAUG OG BODIL ASHEIM
&				
10/7				Underskrift: Olaug Isheim a Bodil Asheim

Søknaden/rekvisisjonen gjeld:

- ☒ Deling og oppmålingsforretning - etter jordlova
☐ Oppretting av festetomt
☐ Oppretting av punktbeste
☒ Anna: (spesifiser) dispensasjon fra jordlova
☒ Disposisjon (disposisjonssøknad skal grunngjevast på eige ark)

Parsellen(ane) skal nyttast til:

Parsell nr.	Areal (ca areal)	Formål	Sjølvstendig brukseining	Tilleggsparsell	Tilleggsparsell til gnr/bnr.	
1	14 027	m ² LNF-B, LNF	☒	☐	Gnr.	Bnr.
2	25 625	m ² LNF	☒	☐	Gnr.	Bnr.
3		m ²	☐	☐	Gnr.	Bnr.
4		m ²	☐	☐	Gnr.	Bnr.
5		m ²	☐	☐	Gnr.	Bnr.
6		m ²	☐	☐	Gnr.	Bnr.

Arealdisponering

☒ Kommunedelplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan

Namn på plan:

Kommunedelplan for Volda sentrum

Vis berekna grad av utnytting etter gjeldande regulering for ny parsell

Vis berekna grad av utnytting etter gjeldande regulering for restparsell

Avstandar

Går det høgspant kraftlinje/kabel i, eller i nærleiken av tomta?

☒ Nei

☐ Ja, avstand: ... m

Går det priv/off.vass og avløpsledning i eller i nærleiken av tomta?

☒ Nei

☐ Ja, avstand: m

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

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1 og §§ TEK10 7-2 og 7-3)		
Er tiltaket plassert i flomutsatt område?	☒ Nei ☐ Ja, angi sikkerhetsklasse	☐ F1 Liten konsekvens og sannsynlighet mindre enn 1/20 år ☐ F2 Middels konsekvens og sannsynlighet mindre enn 1/200 år ☐ F3 Stor konsekvens og sannsynlighet mindre enn 1/1000 år
Er tiltaket plassert i skredutsatt område?	☒ Nei ☐ Ja, angi sikkerhetsklasse	☐ F1 Liten konsekvens og sannsynlighet mindre enn 1/20 år ☐ F2 Middels konsekvens og sannsynlighet mindre enn 1/200 år ☐ F3 Stor konsekvens og sannsynlighet mindre enn 1/1000 år
Andre natur- og miljøtilhøve?	☒ Nei ☐ Ja, dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i eige vedlegg	
Tilkomst - jf. pbl § 27-4 og veglova §§ 40-43		
Kva slags veg vil ny parsell ha tilkomst frå? ☐ Riksveg ☐ Fylkesveg ☒ Kommunal veg / ☒ Privat veg		Dersom delinga betingar vegrett over privat grunn, må dokumentasjon vedrørende dette leggst ved.
Ny avkøyrslø eller utvida bruk av eksisterande? ☐ Ny avkøyrslø frå offentleg veg (plan må vedleggast) ☒ Utvida bruk av eksisterande avkøyrslø		
Er løyve til avkøyrslø gitt? ☒ Ja ☐ Nei		
Vassforsyning og avløp - jf. pbl §§ 27-1 og 27-2		
Offentleg vassverk: ☐ Ja ☒ Nei Offentleg avløpsanlegg: ☐ Ja ☒ Nei Privat vassverk: ☒ Ja ☐ Nei Privat avløpsanlegg: ☒ Ja ☐ Nei		For tilknytning til privat felles vassverk og avløpsanlegg må løyve til å vere tilknytt og til å kunne gjere naudsynt vedlikehald på anlegget, vedleggast. Dersom det ikkje er gitt løyve til privat avløpsanlegg, må det søkjast på eige skjema som kan leggst ved denne søknaden.
Vedlegg		
Vedl. nr.: Beskrivelse	Vedl. nr.: Beskrivelse	
☒ 3 Kart/situasjonsplan ☒ 5 Gjenpart av nabovarsel ☒ 7 Dispensasjonssøknad ☒ 4 Fråsegn, samtykkje, løyver ☒ 2 Andre vedlegg	vedlegg 3 - 5 sider vedlegg 1, 7 sider - Løype bruksrett brønn, 1 side - Fotodokumentasjon, vedlegg 2, 11 sider	Legg ved evt. tilleggsopplysningar som kan belyse saka.
Underskrift av søker/revkirent		
Dato	Revkirenten sitt namn (med blokkbokstavar)	Revkirenten si underskrift
13/12-16	OLAUG OG BODIL ASHEIM	Olauug Bodil Asheim
Adresse		Postnr/stad
HÅSKJØLVEGEN 186		6105 Volda.
E-postadresse		Telefon
		700-77353
Gebyr for delesak, oppmålingsforretning og eventuell tinglysing skal betalast av		
Betalaren sitt namn og underskrift (dersom dette feltet ikkje er fylt ut korrekt, vil faktura verte sendt revkirent)		
Dato	Betalar sitt namn med blokkbokstavar	Betalar si underskrift
13/12-16	OLAUG ASHEIM	Olauug Asheim
Adresse		Postnr/stad
HÅSKJØLVEGEN 186		6105 VOLDA.

Vedlegg 1

Dispensasjonssøknad

Vi søker herved om å få løyve til å få dele fra gards/bruksnummer 1519 - 10/7 fra det som i dag er et gardsbruk bestående av eiendommene 1519- 9/2 og 1519-10/7 (heretter kun betegnet med Gnr./Brnr.) . Selv om eiendommene i dag er delt inn i to selvstendige Gnr./Brnr. blir disse regnet som ett bruk etter jordlovas § 12 sjette ledd.

Det søkes ikke om omdisponering av arealet. Arealet skal videreføres i tråd med de gjeldende planbestemmelsene for området.

Gnr.Brnr. 10/7 består av to teiger: en teig på 14 027,8m² med våningshus og låve, dyrket jord og krattskog (LNF-B/LNF), og en teig på 25 625,4m² med kratt/skog (LNF). Av teigen med 14 027,8m², består ca. 20%-25% av fulldyrket jord (ikke i bruk), og ca. 50% av gjengrodd beite/overflatedyrket jord (ikke i bruk).

Det står ett våningshus og en låve på eiendommen. Det finnes rester av grunnmur etter et eldre verksted for møbelsnekring. Brønnhus står på tilgrensende naboeiendom.

Formålet med fradelingen er å selge Gnr.Brnr. 10/7 som en selvstendig driftsenhet, slik at ubrukte bygg og jordsmonn blir tatt i bruk.

Redegjøring for PBL-relaterte detaljer

Det står allerede et eldre, ubebodd våningshus på tomten. Byggeåret er ca. 1920-1930. Det er dette huset som skal tas i bruk som bolighus. Det er ikke planlagt store inngrep i bygningsmassen i prosessen med ny bosetning på bruket, men noen fasadeendringer og generell utbedring av bygningsmassen er å påberegne. Dette innebærer endring av eksisterende vinduer for å tilbakeføre utseendet på huset mot originalstilen, samt utbedringer av inngangspartiet på baksiden av huset. Minimal utbygning på baksiden av huset for å kunne opprette moderne baderomsstandard innendørs er å forvente.

I dag har huset på Gnr.Brnr. 10/7 tilgang til vann fra egen brønn som ligger på tilgrensende teig fra Gnr.Brnr. 9/2. Bruksløyve er vedlagt søknaden. Da det er tenkt en helårs biotoalettløsning uten vann, vil vannbehovet være redusert i forhold til sammenlignbare husholdningsstørrelser med vannklosett. Dette muliggjør bruken av en eldre brønn med begrenset vanntrykk. Avfallet fra biotoalettløsningen er tenkt videre kompostert på egen tomt for å fremstille tilstrekkelig hygienisk kompost. Gråvannet er tenkt ledet til grunnen. Om jordsmonnet ikke er av tilstrekkelig dybde for å slippe ut gråvann til grunnen, er det ønskelig med et komposterbart filtreringssystem med ventil for vannkontroll, og deretter

lede vannet til grunnen. Det er ingen drikkevannskilder i nærheten som vil få negative effekter av denne typen avløpshåndtering på Gnr.Bnr. 10/7.

Eksisterende avkjørsel til Gnr.Bnr. 10/7 er fra kommunal vei. Det er tenkelig at det vil være fordelaktig for tilkomst med bil til eiendommen, å etablere en avkjørsel til eiendommen på nordsiden, ved låven. Denne tenkte avkjørselen vil være fra en etablert privat vei som tilhører Gnr.Bnr. 10/7.

Utgreiing av punkter for å gi løyve til deling etter bestemmelser i Jordlova

Den foreslåtte fradelingen strider ikke med jordvernet. All dyrket mark og skog forblir ved deling LNF/LNF- B-område, og driveplikt for arealet består selv i en mindre driftsenhet som blir for liten til å falle inn under konsesjonslovverket. Med en fradeling som foreslått er det å forvente lik eller økt drift på arealet. Det er allerede både bolighus og et eldre driftsbygg på arealet, så tap av dyrket mark til ny bebyggelse ikke er å forvente. Ved en fradeling av Gnr.Bnr. 10/7 fra Gnr.Bnr. 9/2, blir det på begge enhetene tilgjengelig både våningshus og låve. Med dagens landbruksutnyttelse er det ikke behov for to bolighus på hovedbruket. Om en landbrukspraksis som dagens praksis danner grunnlaget for vurderingen om en fradeling er tilrådelig med tanke på framtiden, er det heller ikke da behov for to bolighus på én landbrukseiendom, da det ikke er forventet at kårbolig er nødvendig for videre drift.

Dagens bruksstruktur i landbruket gjør det vanskelig å starte opp for personer utenfra den etablerte strukturen. Det er blitt sjeldent at arealet fra et bruk alene er grunnlag nok for en full lønn for én person, og en tilnærmet full lønn for to er snarere utenkelig med et enkeltbruk i dagens samfunn. På grunn av dagens regulering og prisnivå for landbruksvarer, er normalen at det i ei grend er 1-2 gardbrukere som driver all tilgjengelig jord, med tilgang til jorda ofte basert på muntlige avtaler mellom interessert gardbruker og grunneier. Avhengig av bygdas/grendas tilgang til arbeidsmuligheter for de resterende beboerne, tjener resterende hus kun som bolig eller blir fraflyttet (og eventuelt brukt som hytte). Dette har resultert i at de fleste bygningene i grenda der Gnr.Bnr. 10/7 ønskes fradelt, i praksis kun benyttes til boligformål eller står tomme mens jorda er leid/lånt ut til enkelte større aktører. Dermed vil ikke det å slå jorda fra Gnr.Bnr. 10/7 inn under andre nabobruk ha driftsmessig relevans for disse, og å etablere eiendom Gnr.Bnr. 10/7 som et eget bruk har ikke strukturelle ulemper for landbruksdrifta i området.

Selv med relativ nærhet til to kommunesentrum, finnes det flere bolighus i området Eikrem/Ytrestøyl som står helt eller delvis ubebodd. Vi ber om at det i vurderingen tas hensyn til at utnyttelse av eksisterende bygg er positivt både for å skåne åpent jordsmonn i alle former, samtidig som det styrker bosetningen, og at bosetning er viktig for å bevare eksisterende bygdestruktur. Bygningsmassen på Gnr.Bnr. 10/7, som her søkes fradelt, er en

økonomisk belastning for hovedbruket i sin helhet, med tanke på kostnadsmengden for vedlikehold.

Låven som befinner seg på Gnr.Bnr. 10/7 er av driftsmessig last for bruket i sin helhet. Den har lav takhøyde til bjelker i bærekonstruksjonen i taket, for liten port for moderne maskiner og ikke fundament for indre bruksendringer for moderne drift. Våningshuset på Gnr.Bnr. 10/7 er i så dårlig forfatning, at inntjening på utleie som tilleggsnæringsvirksomhet er utelukket.

Det arealet som det her søkes om å fradele, er i praksis lite attraktivt som landbruksjord for moderne maskinbruk. Vendebredde på den dyrkede jorda, er for traktor med redskap, knapp på jordsmonnet nedenfor bebyggelsen på Gnr.Bnr. 10/7 (ca. 30m), og det å slå graset på arealet ovenfor huset, må gjøres med tohjuls slåmaskin eller med ljå og samles opp med rake. Om arealet ovenfor bebyggelsen på eiendom 10/7 skal brukes til beite, er kostnaden for oppsett og vedlikehold av inngjerding tenkelig å bli større enn den økonomiske avkastningen denne beiteenheten vil gi. Maskinell pleie av beitearealet og spredning av gjødsel er ikke sannsynlig å bli lønnsomt for et så lite og bratt beite. Med manglende vedlikehold synker også kvaliteten på beitet. Om det er her påregnelig med landbruksdrift i framtiden vil være avhengig av hvilken framtidsvisjon for norsk landbruk som blir lagt til grunn for vurderingen. Med en maskinering og et lønnsomhetsnivå på lik linje med dagens aktuelle stand, er framtidig inntektsbringende landbruksdrift fra de dekalene som er registrert som dyrket mark på Gnr.Bnr. 10/7 usannsynlig. Med denne vurderingen vil fradelingen av den dyrkede jorda på Gnr.Bnr. 10/7 ikke svekke hovedbrukets framtidige avkastning. Det foregår per dags dato ingen inntektsbringende aktivitet på noe av arealet på Gnr.Bnr. 10/7. Det har blitt brukt beitepusser på noe av arealet mellom våningshuset og kommunal vei for å forhindre gjengroing. Dette ble sist gjort en gang i sommerhalvåret 2015.

Vi vil her også påpeke at jorda sannsynligvis blir bedre ivaretatt for framtiden som totaljord i en liten bruksenhet enn når den inngår som en lite attraktiv og lite lønnsom del av et større areal. Dermed vil det å dele fra Gnr.Bnr. 10/7 styrke jordvernet ved at det sikres kontinuerlig drift av jordbruksarealet på eiendommen. Dette er særdeles aktuelt for de bratte arealene på eiendommen, da disse er sterkt truet av gjengroing.

Med flere tilgjengelige personer med interesse for landbruksdrift, øker sannsynligheten for en best mulig ivaretagelse av ulike typer dyrket mark og kyndig pleie av kulturlandskapet. En landbruksmessig drift av små arealer med redusert bruk av tunge maskiner er positivt både for strukturen i jordsmonnet og kan skape biotoper for ulike arter som er i ferd med å bli sjeldne i takt med moderniseringen av landbruket. Alt fra ulik slått av areal, til vedlikehold av tradisjonelle steingjerder og pleie av kantvegetasjon kan ha ringvirkninger for biologisk mangfold i et område, og kan komme til å ha betydning for framtiden. Dette går også i tråd med det nasjonale målet om pleie og ivaretagelse av kulturlandskapet. Dette mener vi er et viktig argument for å åpne for å opprette små, selvstendige landbruksenheter av

landbruksareal som ellers er av liten til ingen økonomisk betydning for hovedbruket i sin helhet.

Hva som bør skje med skogparsellen, må da tas stilling til uavhengig av dette. Den har i seg selv liten næringsmessig avkastningsverdi for hovedbruket, men vil kunne være en ressurs (i form av ved og enkelt bygningsmateriale) for eiendommen som søkes skilt fra hovedbruket. Skogsarealet (LNF-arealet) på Gnr.Bnr. 10/7 består i all hovedsak av kratt og trær med liten stammediameter/krokete trær, og er ikke forventet å kunne gi inntektsbringende aktivitet for hovedbruket. Hovedbruket har ved en deling igjen flere hektar skog (også med bedre bonitet) og krattskog, og tilkomsten til disse parsellene blir ikke svekket av en fradeling av det skogsarealet som i dag er registrert under Gnr.Bnr. 10/7. Gnr.Bnr. 9/2 har flere spredte teiger i området, og vi ser ikke noen problemer med at teigen fra Gnr.Bnr. 9/2 som grenser mot Gnr.Bnr. 10/7 ligger alene, lengre vekk fra bolighuset på Gnr.Bnr. 9/2. Denne parsellen er skilt av fra arealet på Gnr.Bnr. 10/7 med en vei, og utnyttelsen av, og tilkomsten til dette arealet blir ikke endret ved en fradeling av Gnr.Bnr. 10/7 i sin helhet. Argumentet som vi tidligere har fått muntlig presentert av kommunens jordbruksrepresentanter, om at en fradeling er problematisk på grunn av at denne parsellen fra Gnr.Bnr. 9/2 blir liggende alene fra resten av bruket, mener vi at faller på urimelig grunn, da Gnr.Bnr. 9/2 har enda en parsell som ligger alene (grenser kun felles jordsameie over toppen av Helgehornet) til ved Sollidalen skytebane og dette tydeligvis ikke er et problem.

Jordvernet er i denne saken ivaretatt, selv med en fradeling som det her søkes om. Selv om denne typen fradeling resulterer i en liten bruksenhet, er ingen nabobruk eller tilgrensende eiendommer negativt berørt av denne typen deling. Tilkomsten til tilgrensende skogsteiger og andre landbruksarealer er godt ivaretatt, da enkleste tilkomst til disse arealene ikke endres av den fradelingen det her søkes om. Bosetting på arealet som ønskes fradelt har ingen negativ innvirkning på tilgrensende eiendommer eller for jordbruket i området. Det er ikke i denne saken snakk om nybygging, men kun å ta i bruk de ressurser som finnes og i dag står ubenyttet. Dermed vil ikke en dispensasjon til en fradeling som det her søkes om, føre til større endringer i eksisterende bygningsmasse som endrer områdets preg. Dermed kan det ikke sies at en fradeling av Gnr.Bnr. 10/7 vil føre til ulemper for landbruket i området, og vi kan ikke se noen punkter i jordlova som i denne saken strider mot en fradeling av hele Gnr.Bnr. 10/7.

Selv om området der de aktuelle brukene ligger er relativt sentrale, er også dette området sterkt preget av *sistebondeeffekten*. Det å få inn unge mennesker som er interessert i landbruk og bærekraftig forvaltning av de arealressursene som er i ferd med å gå ut av produksjon, kan sikre både eksisterende landbruksjord og videre øke rekrutteringen til ei truet næring (Johnsen & Smedshaug, 2016). Selv om området det er snakk om ikke er like truet av fraflytning som andre bygdeområder, er mer sentrale LNF-arealer til økende grad truet av utbygging når tettsteder vokser. Med utspredd bruk av leiejord/lånejord uten

kontrakter, er det vanskelig for en «sistebonde» å bestemme over arealene vedkommende benytter seg av. Når en gård ikke selv benytter jorda, og lukrative tilbud/muligheter til å selge unna jord til andre formål enn LNF dukker opp, skjer ofte nettopp det. Jo flere med landbruksinteresser som står samlet om å holde landbruket levende i et område, jo større sannsynlighet er det for at dette skjer. Særlig vil det å bidra til videre rekruttering av motiverte og innovative unge til landbruket, være viktig for å kunne sikre en stabil norsk matproduksjon. Det produktive arealet i Møre og Romsdal har sunket med 12 % i perioden 2000-2013 (Johnsen & Smedshaug, 2016). Gjenværende bønder klarer ikke å drive alt areal som blir frigjort av bønder som gir seg. (Eldby & Fjellhammer, 2014). Dermed blir bratt terreng ofte stående ubrukt eller overlatt til gjengroing. Dette fenomenet blir tydeligere for hvert år, og har generelt skutt fart etter 2007. LNF-B/LNF-arealet på Gnr.Bnr. 10/7 er et eksempel på dette.

«For enkelte lokalsamfunn betyr utviklingen at store områder med landbruksjord står i fare for å bli satt ut av drift, enten fordi det er svært få eller ingen andre bønder igjen i området som kan overta arealene, eller fordi avstandene er blitt for lange til at det lønner seg å drifte arealet. For å opprettholde arealet og for å kunne øke produksjonen på norsk areal, må nedgangen i bruk reduseres kraftig eller reverseres»

Eldby & Fjellhammer, 2014, s.4

«Utviklingen med færre bønder til å produsere mat har blitt muliggjort ved hjelp av strukturendring og teknologisk utvikling, som har gjort landbruket langt mer effektivt. Spørsmålet er likevel om en har klart eller kommer til å klare å opprettholde matproduksjonen med de bøndene som er igjen.»

Johnsen & Smedshaug, 2016, s18

Vestlandsfylkene kommer dårligere ut innen landbrukssektoren med økt fri konkurranse, da det er vanskeligere å drive lønnsomt stort i denne delen av landet. Skal vestlandsjordbruket holde markedsmessig tritt med resten av landet, må økt kvalitet kompensere for kvantitet. Dette kan man få til med flere folk sysselsatt innen landbruket og relatert næring. Det trengs innovative pådrivere med mulighet til å teste ut og føre vestlandsjordbruket framover. Det å kunne ta i bruk mindre gårder for å utvikle jordbruk i små systemer, gir muligheten for innovasjon, særlig i mer sentrale områder med mulighet for inntekt utenfor landbruket. Dette gjør at det i større grad er anledning til å eksperimentere med driften av «uønsket»

jordbruksareal, noe som kan bli en viktig brikke i utviklingen for vestlandsjordbruket i framtiden.

Det er en relativt utradisjonell deling det her søkes om, og det er nå opp til kommunen og de folkevalgte å avgjøre om det er viktigere at noen få mål som ingen er interessert i å ta vare på, og som mister mer verdi for hvert år som går (og blir vanskeligere å føre tilbake til produksjon av mat), av prinsipp ikke selges fordi dette «svækker hovedbruket» (som ikke drives lengre), eller om det er viktigere at dette arealet holdes ved like for norsk matproduksjon, og at unge mennesker får en fot innenfor landbruket. Personlig mener vi kommunen bør bruke sin mulighet for å utøve skjønn i en slik sak, og se at økt mangfold av bedriftstyper og gårdsstørrelser vil gi en bedre utnyttelse av totalarealet for jordbruksproduksjonen i fylket.

I saken det her handler om er det snakk om jord som er i fare for å gå ut av, eller allerede har gått ut av produksjon. Vi mener at å kunne selge hele Gnr.Bnr. 10/7 som et selvstendig bruk, vil kunne redde arealene for gjengroing, øke sannsynligheten for rekruttering til landbruket, og styrke bosetningen i området, uten av at dette går på bekostning av driften for andre bruk i området. Å skille ut Gnr.Bnr. 10/7 som en selvstendig driftsenhet er noe alle er tjent med. De som ønsker å overta har bakgrunn fra jordbruk og restaurering av eldre bygningsmasse, og vi tror på at de kan få til god utnyttelse av det som ellers er tilnærmet verdiløst tilleggsareal (Gnr.Bnr. 10/7) til bruk 9/2.

Vi søker herved om å få løyve til å dele hele Gnr.Bnr. 10/7 i krets Eikrem og Ytrestøyl fra hovedbruket som i dag består av Gnr.Bnr. 9/2 og Gnr.Bnr. 10/7. Vi ber om at kommunen benytter sin mulighet til å utøve skjønn i vurderinga mot jordlova, basert på de argumenter og opplysninger som her er oppgitt, og gir dispensasjon til fradeling.

Volda, 13.12.2016

Olaug Åsheim
Eier

Bodil Åsheim
Eier

Tommi Rätty

Marthe Boll

Kilder:

Johnsen, H. M. & Smedshaug, C. A., 2016, *Vestlandsjordbruket -Vinn eller forsvinn?* Rapport 2-2016 Agri Analyse, Oslo <http://www.agrianalyse.no/file=3728>

Eldby H. & Fjellhammer E., 2014, *Norsk jordbruk. Redusert arealbruk og fallende produksjon* Rapport 8-2014. AgriAnalyse, Oslo <http://agrianalyse.no/file=3394>

Vedlegg 2

Da jordbruksrepresentantene fra kommunen var på befaring tidligere i høst, i sammenheng med undersøkelser om mulighet for fradeling av hele Gnr.Bnr. 10/7, var det kun begrensede områder av eiendommen som ble besiktiget. I all hovedsak tunområdet og jordsmonnet mellom bygninger og vei. Vi legger derfor med fotodokumentasjon for å forsøke å gi et kortfattet, men oppriktig helhetsinntrykk av eiendommens tilstand. Alle foto er fra desember 2016.

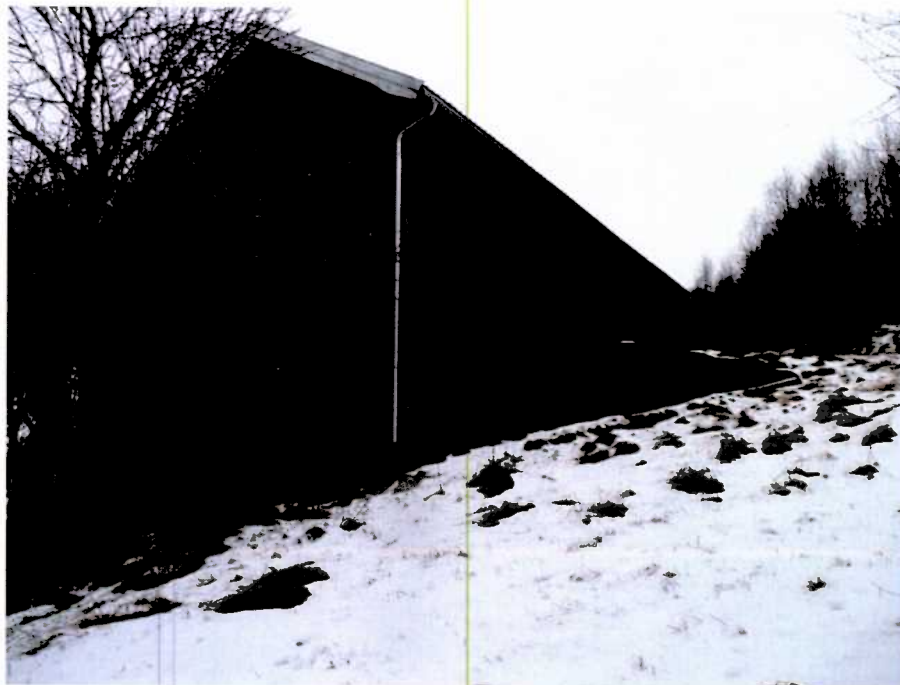
Fotooversikt: De lilla punktene i oversiktskartet angir hvor på eiendommen bildene er tatt og i hvilken retning



A - Bolighuset



B - Låven



C – Fra hjørnet av låven mot toppen av beitet



D – Fra inngang til bolighuset mot nord



E – Fra inngang bolighuset mot toppen av beitet



F – Fra inngang bolighuset mot sydsiden



G – Fra toppen av beitet mot bolighuset



H – Fra toppen av beitet mot vei (mot Sollidalen)



I – Fra toppen av beitet mot skogen, gjengrodd beite



J – Steingard mellom beitenene (nabotomt til høyre)



K – Noen av de største trærne på skogsteigen



L – Fra skogen



M – fra skogen mot beitet



N – 180 grader fra foto M



O - Tilkomstveg



P – Jordsmonnet nedenom bolighuset



Q – Tilkomst til beitet fra vei



R – Fra vei mot beite, låven til høyre i bildet





VOLDA KOMMUNE

Stormyra 2
6100 VOLDA

Saksnr	Løpenr.	Arkiv	Saksansvarleg	Dato
2016/1430	3292/2017	1519/10/7	SKAARA	06.03.2017

1519 GNR/BNR 10/7 - SØKNAD OM DELING AV LANDBRUKSEIGEDOM, OLAUG OG BODIL ÅSHEIM

Saka gjeld: Handsaming etter jordlov
ephorte saksnummer Volda: 2016/2087
ephorte saksnummer Ørsta: 2016/1430

1519 gnr/bnr 9/2 og 10/7

Tilråding til vedtak:

Frådeling etter jordlova § 12, vedtak:

Det vert vist til søknad frå eigarar av gnr 9 bnr 2 og gnr 10 bnr 7, Olaug og Bodil Åsheim, om deling av gnr 10 bnr 7, med eit areal på 40 daa.

Med heimel i jordlova §12 og omsynet til vern av arealressursane, vert det ikkje gitt løyve til deling av gnr 10 bnr 7. Grunngevinga er at ei slik deling i for stor grad svekkjer driftsgrunnlaget til landbrukseigedomen.

Ein justert søknad om frådeling av tunet med ei romsleg tomt vil kunne forsvarast ut frå dei vurderingar som skal gjerast med heimel i jordlova § 12.

Saksvedlegg:

1. Søknad om deling frå Olaug og Bodil Åsheim, dagsett 13.12.16, med vedlegga;
1)Søknad om dispensasjon frå Olaug og Bodil Åsheim, Marthe Boll og Tommi Rätty,
2)Kart og foto, 3)Kart og ortofoto
2. Høyringsbrev til fylkesmannen, 24.01.2017
3. Fråsegn frå fylkesmannen, 01.03.2017

Samandrag av saka:

Det vert søkt om frådeling av 40 daa frå gnr 9 bnr 2, dvs areala med nemninga 10/7.

Saksopplysningar:

Søknaden om deling og søknaden om dispensasjon er dagsett 13.12.16.

Landbrukskontoret Ørsta Volda mottok søknad frå Olaug og Bodil Åsheim som vidare vart sendt på høyring.

Søkjarane eig og bur på gnr 9 bnr 2 som ligg på Håskjold i Volda kommune. Fleire tiår attende vart dei to eigedomane Håskjold gnr 9 bnr 2 og Kleiva gnr 10 bnr 7 slegne saman til ein landbrukseigedom.

Driftssenteret ligg på gnr 9 bnr 2 slik at det er hovudbruket og nemninga på den samla landbrukseigedom. Husa på gnr 10 bnr 7 er for tida ikkje i bruk.

Det vert no søkt om å få dele frå heile gnr 10 bnr 7. Søkjarane har avtale med eit ungt par om kjøp, for busetjing og drift innan landbruk.

I gardskartet utgjer dei to eigedomane til saman 205 daa, fordelt med 165 daa på 9/2 og 40 daa på 10/7. Avstanden mellom tuna er om lag 375 m.

Fordeling i daa på ulike markslag:

Full- dyrka jord	Overflate- dyrka jord	Innmarks- beite	Skog særs høg bonitet	Skog høg bonitet	Skog middels bonitet	Skog låg bonitet	Uproduktiv skog	Myr	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Be- bygd	Ikkje klassi- fisert
32,2	0	7,3	1,6	69,7	18,7	0	18,4	8,4	24,7	22,7	1,3	0

Ut frå matrikkelen har eigedomane til saman to våningshus, to løde, og nokre buder.

Av jordbruksarealet vert for tida 28 daa fulldyrka jord pluss beita, leigd av eit anna aktivt landbruksføretak.

Søknaden skal handsamast etter jordlova § 12.

Bruket ligg i LNF-område, men den sørvestre delen ligg innanfor LNF med løyve til spreidd busetnad. Fylkesmannen har meldt at søknaden må handsamast etter både lovverka, både jordlov og plan- og bygningslov.

Vi kan ikkje sitere heile dispensasjonssøknaden, og tek difor her fram eit utdrag av argumentasjonen:

- Arealet skal vidareførast i tråd med gjeldande plan
- Vil etablere sjølvstendig driftseining på 10/7
- Frådeling vil gi lik eller auka drift av areala
- Det er lite sjølvstendig drift i bygda slik at ei deling ikkje vil ha strukturelle ulempe for landbruksdrifta elles i området
- Utnytting av eksisterande bygg skåner jordbruksareal mot nedbygging og styrker busetnaden. Standarden på bygga hindrar alternativ inntekt frå desse for eigar slik dei står no
- Areal på 10/7 er ikkje i drift i dag, og moderne drift her er usannsynlig
- Frådeling vil styrke jordvernet, då det vil sikre drift
- Skogteigen er av liten næringsmessig verdi for hovudbruket
- Ved å ta i bruk mindre eigedomar som denne vil ein opne for innovasjon
- Deling her vil redde areal frå attgroing, skape rekruttering og styrke busetnaden

Grunna storleiken på arealet ein søker om å dele frå vart søknaden sendt på høyring til Fylkesmannen. Fylkesmannen har i si fråsegn m.a. teke med:

...Fylkesmannen vil peike på at ei frådelling av 40 dekar, der 3,2 dekar er fulldyrka jord, er ei frådelling med busetjing som hovedføremål, og ikkje landbruksdrift. Saka må difor dispensasjonsbehandlast etter plan- og bygningslova, i tillegg til at den må behandlast som ei delingssak etter jordlova § 12. Når det gjeld handsaming etter jordlova, er fylkesmannen ikkje høyringspart. Vår uttale gjeld difor handsaming etter plan- og bygningslova. ... Etter fylkesmannen sitt syn, inneber frådellinga at det opprettast ein svært stor bustadeigedom innanfor LNF-område. Etter vårt syn, ville det vore betre om frådellinga kun omfatta tunområdet på eigedomen. Vi rår ifrå søknaden slik den ligg føre, og vi vil vurdere å påklage eit eventuelt positivt vedtak. Vi ber om å få oversendt jordlovsvedtaket når dette ligg føre.

Som gardskartet syner er areala til eigedomen teigdelt, men i tre grupperingar. Gruppe 1 med tuneigen til 9/2 som strekker seg frå Solliddalen i NV og til Håskjolltjønna i søraust. Gruppe 2 er areala til 10/7 som og har ein tilgrensande skogteig frå 9/2. Gruppe 3 er ein utmarksteig som ligg aleine nord i Solliddalen.

Areal det vert søkt på er i kommuneplanen LNF-område, og den sørlege delen er LNB-B3, dvs eit LNF-område der det er opna opp for spreidd bustadbygging av eit visst tal nye hus.

Gnr 10 bnr 7 består av 3,2 daa fulldyrka jord, 0,2 daa beite, 14,5 daa skog av høg bonitet, 13,1 daa av middels bonitet, 8,1 daa jorddekt fastmark og 0,6 daa bebygd areal.

I kartet er 10/7 markert med to teigar som grensar til kvarandre. Grensa er truleg ei eldre markering kva som var inn- og utmark.

Eigedomen grensar til kommunal veg i sørvest og mot vegen til skytebana i Solliddalen i nordvest.

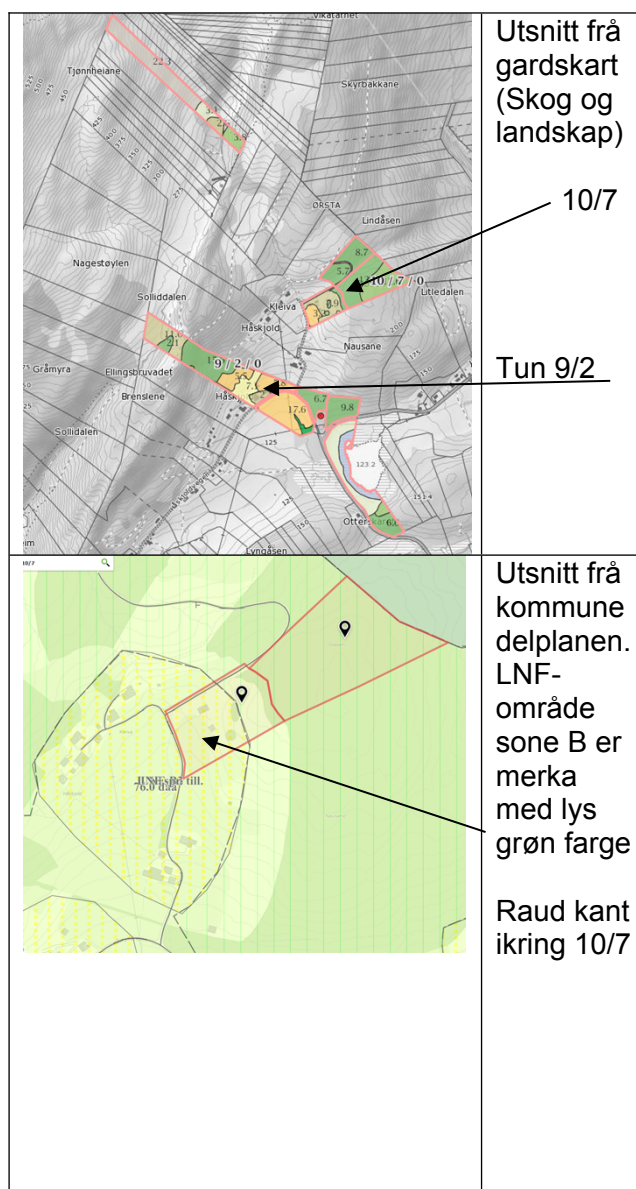
Den dyrka jorda på 10/7 ligg mellom kommunal veg og tunet. Rundt og bak tunet har ein truleg hatt mindre slåtteteigar og beitemark. Dette er i eldre kart markert som dyrka areal. Vidare mot kommunegrensa i nordaust har ein skogareala namnsett Gløsen. Skogen er hovudsakleg barskog, truleg for det meste naturleg furuskog.

Vurdering og konklusjon:

Det er ikkje søkt om omdisponering etter §9 i jordlova. Slik handsaming er ikkje naudsynt her. Saka omhandlar deling etter §12.

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

§12 Deling i jordlova lyder no slik:



Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Skål dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter §9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området. Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja. (etc.)

Tema:	Vurdering og drøfting:
Vurdering av konsekvens for ressursgrunnlaget på eigedomen:	Dersom ein gjev løyve til deling vil landbrukseigedomen misse 40 daa av sitt totale areal på 205 daa, om lag 1/5 av arealressursane. Dei to eigedomane har vore ei eining i ei årrekke. Ei deling slik det vert søkt om vil ha store konsekvensar for eininga.
Vurdering av konsekvens for busetnad i området:	Delinga kan gi fleire bueiningar. I kommunedelplanen har ein opna for, meir busetnad i området.
Vurdering av konsekvens for drifts- og miljømessige ulemper for landbruksdrift:	Vurdert som liten.

Den avgjerande vurderinga her ut frå jordlova er om det er forsvarleg å dele frå ein så stor del frå hovudbruket.

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

Driftsgrunnlaget i høve jordlova § 12 er eigedomen sine ressursar i form av areal og bygningar som blir nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk. Forbod mot deling i § 12 skal hindre at eit bruk vert oppstykkja eller på annan måte får redusert ressursgrunnlaget. Formålet er å sikre og samle ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

Reglane om deling gjeld utan omsyn til om eigedomen består av fleire gnr og bnr. Når delane er på same eigarhand vert eigedomen å sjå på som ei driftseining. Her er 9/2 og 10/7 på same eigarhand. Ein må i tillegg gjere vurderinga ut frå kvar bruka ligg i forhold til kvarandre, og om dei er egna til å drivast i lag. Her er avstanden mellom tuna berre 500 m etter veg. Ein har og skogteigar frå dei to bruka som deler grense. Ut frå avstand og plassering ser ein det som naturleg at dette er ei eining.

§ 12 fjerde ledd; «*Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.*»

I plan (kommunedelplan for Volda sentrum, inkl. Mork/Furene og Vikebygda 2007010) har ein opna for at ein i dette området kan ha spreidd busetnad i LNF-B3. Omfanget er avgrensa til 3 nye bustader. Ein signaliserer dermed at ein ønskjer meir busetnad i området.

I møte med søkjar har ein signalisert at ein er open for busetnad, og deling, men i eit mindre omfang enn det som søknaden omhandlar.

Dersom dei to eigedomane hadde vorte slegne saman i dag, ville ein ha opna opp for at det eine tunet kunne delast ifrå så lenge arealressursane elles vart samla. Ein ville då fått ein styrka landbrukseining, og framleis ha like mange bueiningar i området.

Ein må kunne gjere same vurderinga og konklusjonen i denne saka sjølv om samlinga av dei to eigedomane ligg attende i historia.

I slike saker har opna for delinga av eine tunet med ei romsleg tomt, opp mot 5 daa.

Ein kan vanskeleg forsvare ei deling av 40 daa frå eininga ut frå dei vurderingar som skal gjerast med heimel i jordlova § 12. Av omsyn til vern av arealressursane må ein gå imot ei slik deling, grunna faren for at ein då får to einingar som kvar for seg vert for små til å vere rasjonelle einingar for framtidig drift.

Ein kan ut frå omsyn til busetnad og oppretthalde vernet av arealressursane dersom ei deling er avgrensa til tunet på 10/7 med ein romsleg tomt ikring. Areal- og driftsmessig vil ein då oppretthalde hovudbruket som den landbrukseininga den er no, i tillegg til at ein kan få auka busetning i området.

Med helsing

Liv Bente Viddal
seksjonsleiar

Børild Skåra
rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



Landbrukskontoret Ørsta/Volda
Dalevegen 6
6153 ØRSTA

VOLDA KOMMUNE	
Saksnummer	2016/2097
Leser	Torgste
03 MAR 2017	
Arbeidsgiver	BYGG
Klient	10/7
Klassifisering	S

Volda kommune

Deling av landbrukseiendom - gnr10 bnr7 Håskjold og Kleiva - Olaug og Bodil Åsheim Dispensasjon frå kommuneplan

Fylkesmannen har ut frå sine ansvarsområde følgjande merknader:

Generelt

Landbrukseigedomen gnr 9 bnr 2 blei for fleire tiår sidan slått saman med gnr 10 bnr 2. Det er no søkt om å dele ifrå gnr 10 bnr 2, der husa står ubrukte. Det er opplyst om at det er inngått ei avtale med nokon som ønskjer å kjøpe 10/2 for å busetje seg og drive innanfor landbruk. Kommunen skriv at arealbruken difor blir uendra, og dei vil difor handsame søknaden kun etter jordlova og ikkje som ein dispensasjon etter plan- og bygningslova.

Fylkesmannen vil peike på at ei frådeling av 40 dekar, der 3,2 dekar er fulldyrka jord, er ei frådeling med busetjing som hovedføremål, og ikkje landbruksdrift. Saka må difor dispensasjonsbehandlast etter plan- og bygningslova, i tillegg til at den må behandlast som ei delingssak etter jordlova § 12. Når det gjeld handsaming etter jordlova, er fylkesmannen ikkje høyringspart. Vår uttale gjeld difor handsaminga etter plan- og bygningslova.

Landbruksinteresser

Sjølv om det er eit eige gards- og bruksnummer som søkjast delt ifrå, er omsøkte areal ein del av landbrukseigedomen gnr 9 bnr 2 og utgjer ein del av ressursane på denne. Generelt sett kan ikkje Fylkesmannen sjå at det styrkar landbruksinteressene på lang sikt at ein deler mindre einingar frå eksisterande eigedomar, då dette gir ei oppstyking av eigedomsstrukturen som reduserer inntektsgrunnlaget for avgivareigedomen. Ein praksis med å dele ifrå større «livsstilseigedomar» fører til ein lite effektiv arealbruk med hobbybasert landbruk og svært få bueiningar pr. dekar. Saka kan også få presedensverknader som kan på sikt medføre ein lite heldig eigedoms- bruksstruktur ut frå omsynet til berekraftig drift av landbruksareala. Dette er i strid med landbruksinteressene som skal ligge til grunn for arealdisponeringa til LNF-område.

Søklar skriv at frådelinga vil medføre at både ubrukte bygg og jordsmonn blir tatt i bruk, og at frådelinga vil gi lik eller auka drift på arealet. Dette er grunngjeve med at husa i dag ikkje er i bruk, og at arealet er så bratt at det ikkje blir nytta til inntektsbringande landbruksdrift. Korvidt frådelinga vil gi meir landbruksaktivitet på arealet, er etter det vi kan sjå i stor grad opp til den som til eikvar tid eig egedomen. Dette er noko offentleg mynde i liten grad kan styre. Det offentleg mynde i større grad *kan* styre er å legge til rette for ein eigedomsstruktur som stettar framtidige landbruksinteresser. Det følgjer ingen krav til eigarane om å gjenoppta eiga drift på egedomen. Driveplikta på dyrkajorda gjeld både før og etter ei eventuell frådeling.

Å opprette ein sjølvstendig bustadeigedom med utgangspunkt i husa på omsøkte gards- og bruksnummer, vil neppe medføre store drifts- eller miljømessige ulemper for landbruksdrift i området. Når det gjeld arealutnyttinga, er det ikkje berekraftig å opprette store bustadeigedomar i eit relativt sentrumsnært strok som det som er tilfellet her.

Konklusjon

Etter fylkesmannen sitt syn, inneber frådelinga at det opprettast ein svært stor bustadeigedom innanfor LNF-område. Etter vårt syn, ville det vore betre om frådelinga kun omfatta tunområdet på egedomen. Vi rår ifrå søknaden slik den ligg føre, og vi vil vurdere å påklage eit eventuelt positivt vedtak. Vi ber også om å få oversendt jordlovsvedtaket når dette ligg føre.

Med helsing

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

Kari Bjørnøy
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi:

Møre og Romsdal fylkeskommune, Fylkeshuset, 6404 Molde
Statens vegvesen, Region midt, pb. 2525, 6404 Molde
Volda kommune, Stormyra 2, 6100 Volda



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2014/956

Arkivkode: 2/ 105

Utvalsaksnr

Utval

Møtedato

31/17

Forvaltningsutvalet

18.04.2017

GBR 2/105 OPPFØRING AV TILBYGG TIL HYTTE - DISPENSASJON FRÅ PLAN

Administrasjonen si tilråding:

- Forvaltningsutvalet viser til grunnlegging i søknad og vurdering i saksutgreiinga og finn ut frå ei samla vurdering å kunne gje dispensasjon frå byggegrense/utnyttingsgrad i reguleringsplan Berknes Nord, planID 1994012, slik det går fram av søknad datert 9.01.2017.
Forvaltningsutvalet finn at fordelane ved auka utnytting er klart større enn mogelege ulemper som denne auken i utnyttingsgrad vil kunne ha i høve til nabointeresser og sett i høve til intensjon i plan.*
- Med heimel i § 21-4 i PBL av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhøyrande forskrifter, vedtekter, vert søknaden om løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad, godkjend. Følgjande dokument ligg til grunn for godkjenninga:
Situasjonsplan, vedlagt søknad om dispensasjon, motteke 9.01.2017 .
Plan-, snitt- og fasadeteikningar, vedlagt søknad om dispensasjon, motteke 9.01.2017.*

Det vert sett følgjande vilkår i saka:

Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for at tiltaket vert plassert i samsvar med dette løyvet. Dersom tiltakshavar ikkje har naudsynt kompetanse, må utstikking verte utført av fagkyndige.

Gebyr for sakshandsaming må betalast ved forfall.

Før tiltaket kan takast i bruk, må søknad om ferdigattest eller eventuelt mellombels bruksløyve leverast inn og vere godkjent av kommunen, jf. § 21-10 i PBL.

Vedleggsliste:

Jon Olav Kriken - Endra søknad om tilbygg til hytte med vedlegg

Søknad om dispensasjon frå plan

Volda kommune brev av 28.11.2016

Fylkesmannen brev av 7.07.2016

Uprenta saksvedlegg:

Reguleringsplan Berknes Nord med føresegner

Samandrag av saka:

Eg viser elles til tidlegare handsaming av sak vedkomande dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av tilbygg til hytte på denne eigedomen, på Berkneset.

Hyttesøknad med tilhøyrande dispensasjon frå planføresegner var handsama og godkjent av kommunen gjennom vedtak i Forvaltningsstyret.

Ved brev av 7.07.2016 vart kommunen sitt vedtak om dispensasjon/byggeløyve oppheva av Fylkesmannen, og saka sendt attende til kommunen for ny handsaming.

Vedtaket var m.a grunngitt slik:

"Fylkesmannen kan ikkje sjå at erklæringa av 21.07.2009 kan leggst til grunn som samtykke til nærare plassering enn 4 meter. I tillegg er ikkje vilkåra for dispensasjon for utnytingsgrad vurdert godt nok".

Saksopplysningar/fakta:

Eg viser elles til tidlegare handsaming av sak vedkomande dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av tilbygg til hytte på denne eigedomen, på Berkneset.

Hyttesøknad med tilhøyrande dispensasjon frå planføresegner vart handsama og godkjent av kommunen gjennom vedtak i Forvaltningsstyret.

Ved brev av 7.07.2016 vart kommunen sitt vedtak om dispensasjon/byggeløyve oppheva av Fylkesmannen, og saka sendt attende til kommunen for ny handsaming.

Vedtaket var m.a grunngitt slik:

"Fylkesmannen kan ikkje sjå at erklæringa av 21.07.2009 kan leggst til grunn som samtykke til nærare plassering enn 4 meter. I tillegg er ikkje vilkåra for dispensasjon for utnytingsgrad vurdert godt nok".

Med grunnlag i dette har kommunen i brev av 28.11.2016 orientert søkjar om aktuell vidare saksangang ved ny handsaming av saka.

I kommunen sitt brev er det m.a. gitt fylgjande informasjon:

"Byggesøknaden er etter Fylkesmannen sitt vedtaket oppheva.

Bakgrunn for dette var klage frå nabo/grunneigar.

Som grunnlag for klagen var det vist til at utviding av hytta kom i strid med bygslekontrakt, at tiltaket ikkje var i samsvar med erklæring av 21.07.2009 og at tiltaket ville verte for stort i forhold til tomta.

Fylkesmannen har i si vurdering vektlagt dette slik:

Omsynet til bygslekontrakta gir ikkje heimel til å avvise søknaden, jf fylkesmannen sitt brev av 28.09.2015. I ny søknad må /bør fylgjande moment vurderast og gjerast greie for:

Byggeavstand nabo:

Avtale med grunneigar, gjennom erklæring av 21.07.2009, gir ikkje samtykke til ei plassering nærare nabogrense enn 4 meter. Jf Fylkesmannen si vurdering der det heiter:

"Klagarane var på det tidspunktet erklæringa vart underskrive ikkje var kjent med utforminga av tiltaket. Dei kjente ikkje til høgda på tilbygget og heller ikkje samla storleik/utnytingsgrad. Dette støttast av det faktum at klagarane har protestert mot tiltaket sidan det vart søkt om. Fylkesmannen finn difor at det er uklart kva det er gitt samtykke til. Kommunen kan difor ikkje gi byggeløyve med heimel i § 29-4 tredje ledd bokstav a, med mindre det innhentas ny samtykkeerklæring frå eigar av naboeigedom."

Skal ny byggesøknad fremjast med same byggutforming og plassering må det ligge føre ny avstandserklæring med vising til den då fremja byggesøknad og situasjonsplan.

Alternativt må det i ny byggesøknad sikrast byggplassering i samsvar med gjeldande reglar i Plan og Bygningslova § 29-4, med min 4m til nabogrense. Eller det kan søkjast dispensasjon frå 4-metersgrensa i pbl § 29-4.

Fylkesmannen viser i høve spørsmål om slik dispensasjonssøknad til fylgjande:

"Når det gjeld ei eventuell vurdering av dispensasjon frå 4-metersgrensa i pbl § 29-4, vil fylkesmannen vise til rundskriv H-8/15 om byggverk si plassering, høgde og avstand frå nabogrense(sjå særleg s. 14 om dispensasjon)."

Når det gjeld anna grunngjeving for oppheving av vedtaket, går dette også dels også på kommunen si handsaming av saka, der omsyn til vurdering i høve til omsøkt utnyttingsgrad ikkje er vurdert som tilfredsstillande.

Likeeins er vektlagt at kommunen si utgreiing/vurdering i høve til innspel frå regionale sektormyndene ved høyring ikkje er gjort grundig nok.

Ved eventuell ny søknad vil det såleis vere viktig at søkjar så langt mogeleg gjer greie også for slike tilhøve.

Med grunnlag i Fylkesmannen sitt vedtak i saka legg ein til grunn at det vert fremja ny byggesøknad med tilhøyrande nabovarsling m.v.

Som utgangspunkt legg ein til grunn at ein i søknadsprosessen legg opp til utforming av bygg og byggplassering som gir gode estetisk utforming og byggplassering innanfor rammene i PBL- 29-4."

Volda kommune har etter dette motteke ny søknad om tilbygg til hytte på gnr 2 bnr 105.

Det vert i saka også søkt dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan, reguleringsplan Berknes Nord, planid.1519-1994012 for auka byggstorleik i høve til plan. (i godkjent plan er hyttestorleik vist som eksisterande bebyggelse som inngår i plan).

Tilbyggsøknaden er no endra i høve til tidlegare søknad..

Planlagt tilbygg er redusert/flytt slik at ein no opprettheld normalavstand til nabogrense på 4m.

Samla areal for tilbygg er gjennom dette også redusert til 34m² og samla byggeareal for hytta vert etter dette 82m². (tidlegare tilrådd utbygging hadde eit areal på 97m²).

Søknaden inneber dispensasjon frå utnyttingsgrad då denne i gjeldande plan er avgrensa til eksisterande byggekropp.(Omriss av eksisterande bygg som inngår i planen).

Eg viser til vedlagde søknad om dispensasjon, brev av 9.01.2017.

Her heiter det m.a.:

"Viser til tidlegare saksgang knytt til byggesøknad og søknad om dispensasjon frå plan, sist i Fylkesmannen sitt vedtak i brev av 7.07.2016

Som tiltakshavar har eg tidlegare tufta saka på at eg hadde fått ei avstandserklæring av klagar som gav løyve til bygging inntil 2m frå nabogrense. Dette var gitt som kompensasjon for tap av utbyggingsalternativ ut frå den endra tomteutforminga som grunneigar hadde ynskje om ved oppmåling av tomta.

Dette vart også seinare stadfesta, gjennom forpliktande forlik i Søre Sunnmøre tingrett 21. august 2008, der grunneigar forplikta seg til å gjennomføre kart og delingsforretning som dei hadde underteikna. Vidare står det i forliket: «De saksøkte har erklært at de ikke vil gå til kommunen i etterhånd og trekke den undertegnede søknaden tilbake.»

Det kan synest som om korkje kommune eller Fylkesmann var kjend med at klagar hadde inngått slik avtale, då dei handsama tidlegare klagesak.

Eg ser på denne erklæringa som ein privatrettsleg avtale, som eg også trur står seg juridisk. Men å få dette avklara gjennom rettsapparatet tek tid og er difor ikkje aktuelt enno.

Eg søker såleis å finne andre alternativ mellom dei tre alternativ som går fram av Fylkesmannen sitt vedtak.

.....

Eg har difor valgt å gå vidare med endra byggesøknad der omsynet til normalavstand 4m til nabogrense vert sikra. Jf. endra teikningar og situasjonsplan.

Det er likevel slik fylkesmannen har tolka reguleringsplan (byggegrense avgrensa til eksisterande byggekropp) behov for søknad om dispensasjon frå byggestorleik på hytta. Når det gjeld dispensasjon for arealutnytting, har både administrasjon og to ulike utval i kommunen vurdert dette tidlegare, og einstemmig akseptert utbygginga som ei akseptabel utnytting av tomta.

Eg har likevel ut frå omsyn til 4m regelen til nabogrense funne grunn til å redusere samla utbygging i søknaden. Planlagt tilbygg vert no 49m², men etter som ein riv deler av eksisterande hytte, vert det berre ein samla auke på 34 m² og eit totalt hytteareal på 82m²(BYA).

Med denne endringa meiner vi enda ein gong å ha kome klagar i møte.

Nabohyttepunktta, som ligg innanfor same området og som ikkje er bebygde, har 100m² som byggeareal i planen frå 1994.

Det er også bygd tilbygg til fleire hytter i området som har større samla byggeareal enn det som no vert søkt om løyve til.

.....

Utforminga av påbygget, har også det yore grundig vurdert i tidlegare saker.

Det omsøkte tilbygget har også yore på høyringsrunde der fylkesmannen si avdeling ikkje hadde merknader.

Høyringsnotat frå Møre og Romsdal Fylkeskommune vart også grundig handsama i tidlegare sak. I tidlegare saksutgreiing har vi gjennom vår rådgjevar P.Mulyik gitt fylgjande vurdering:

»Det er vidare framsett påstand om at tiltaket er særleg dominerande utforma. Det er vist både til høgde og materialbruk knytt til tomta si plassering i terrenget. Etter vår vurdering, må dispensasjonssøknaden vurderast i lys av reguleringsføresegnene for området. Som opplyst i dispensasjonssøknaden tillet reguleringsføresegnene inntil 8 meter gesimshøgde og 9 meter mønehøgde. Det omsøkte tilbygget er prosjektert med gesimshøgde og totalhøgde mindre enn 5,0m. Ut frå dette har bygninga eit langt mindre volum enn det som ut frå reguleringsføresegnene må kunne forventast på staden. I tillegg er volumet delt, ved at den opphavlege delen av hytta beheld saltaksforma, medan tilbygget får rein moderne kubisk form. Formålet er å separere nytt og eksisterande volum. Tomta ligg på eit høgdedrag, men er knapt synleg, for ein kjem tett innpå, på grunn av skog. Skogen veks på nabogrunn, og det er lite sannsynleg at tiltakshavar får tilgang til å fjerne skog for å auke utsynet, og gjennom dette auke eksponeringa av bygninga. Materialbruk, og særleg bruken av glas er kommentert. Blendingsgraden av sollys er antatt å vere liten, då glasfasadane i stor grad er orienterte mot nord. Dette vil medføre at blanding, som normalt er ein refleks frå lav sol, ikkje vil vere problematisk. Effekten av strølys frå bygninga i mørket er relevant.

Denne verknaden vil auke med auka glasareal, men sjenansen dette medfører avheng av eksponeringa, som i dette tilfellet er liten. Til det siste kan vi tilføre at vi har inga utsikt gjennom glasfasadane til andre hytter eller bustader, og det er ikkje planlagt tomter i framkant av hytta."

Gjennom denne argumentasjonen har vi freista å gi ei samla vurdering av det som tidlegare har yore omsøkt, og som det av oss er vurdert til å gi langt fleire fordelar enn ulemper.

Ei vurdering som både Forvaltningsstyret og administrasjon har slutta seg til i behandling, både av plansak og to fremja byggesaker.

Enda søknaden er ikkje av ein slik art at dei set intensjon i plan til side, men freistar i enda større grad å tilpasse seg denne."

Tiltakshavar/søkjar har i samsvar med reglane i PBL § 21-3 varsla naboar i samband med endra byggesøknad/dispensasjonssøknad.

Det er ikkje innan merknadsfrist (heller ikkje etter dette) motteke merknader til søknaden.

I høve dispensasjonssøknad er søknaden sendt på høyring til aktuelle faginstansar, M.R. Fylkeskommune og Fylkesmannen i M.R.

Vi har motteke fylgjande uttaler i saka:

Fylkesmannen i M.R., brev av 6.03.2017:

Fylkesmannen har ut frå sine ansvarsområde ingen merknader.

M.R. Fylkeskommune, brev av 7.03.2017:

"Vi viser til tidlegare uttale, jf. brev datert 08.09.2014 og rår kommunen til å vurdere vilkår ved eventuelt dispensasjon som er meir i samsvar med reguleringsplanen intensjon. Jf. § 4 i reguleringsføresegna skal bygg bli tilpassa til terreng og vere ei skånsam utbygging, kor utforming med saltak, tekkingsmateriale m.m. går godt inn i naturen. Vi viser til at tiltaket, slik dette no er utforma, vil kunne sette denne intensjonen vesentleg til sides."

Helse og miljøkonsekvensar:

Ingen vesentlege endringar i høve til godkjent bruksformål i plan.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen for kommunal økonomi.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Ingen endringar.

Vurdering og konklusjon:

Eg finn i høve saka grunn til å vise til kommunen si tidlegare handsaming av byggesøknad på den aktuelle tomte, og dei vurderingar og konklusjonar som der er lagt til grunn både i administrasjonen si tilråding og i forvaltningsutvalet sine vurderingar og vedtak. Utbygging på tomte er her heile vegen tilrådd godkjent.

Den endra søknaden gir no ei redusert utbygging i høve til dette.

Omsynet til byggeavstand til nabogrense er ivareteke i samsvar med reglane i pbl § 29-4.

Byggearealet er redusert frå tidlegare, med tilbygg på 34m² og eit samla byggeareal på 82m² mot tidlegare søknad på 97m².

Sett i høve til andre bygg i området, vist byggeareal for nye hyttepunkt innan same hytteplan, og samla tal hytter på området, finn ein ikkje at eit utvida byggeareal slik søkt om gir vesentlege endringar i utnyttingsgrad, sett i høve til intensjon i plan.

Her finn eg også grunn til å vise til at utforming av tomte, og avtalar knytt til byggegrenser i samband med dette har kome til gjennom avtalar mellom søkjar og grunneigar, og at grunneigar gjennom dette også har akseptert at hytta kan utvidast.

Grunneigar har no heller ikkje merknader ved nabovarsling i høve byggesøknad/-dispensasjonssøknad.

Med grunnlag i samla vurdering, der omsyn til samla utnyttingsgrad i planområdet, kva verknad utvidinga vil kunne ha i høve til eksisterande hytter og planlagde hyttepunkt i området og bruken av areala mellom hyttene/ hyttepunkta, finn ein ikkje at omsøkte tilbygg/auka utnytting vil medføre vesentlege endringar for området, eller negative konsekvensar sett i høve til nabotomter, grunneigarinteresser eller landskapsmessige tilhøve.

Ut frå dette finn ein at fordelane ved tiltaket langt overstig mogelege ulemper. Ein kan heller ikkje sjå at endringa har eit slikt omfang og er av slik karakter at omsyn til intensjon i plan vert vesentleg sett til side ved godkjenning av dispensasjon.

Fylkeskommunen har i sin uttale bedt om at det vert vurdert vilkår for eventuelt dispensasjon som er meir i samsvar med intensjon i reguleringsføresegnene Jf. § 4.

Denne paragrafen har fylgjande ordlyd:

"Det må leggjast stor vekt på at hyttene blir tilpassa terrenget. Planering og tilpassing av terreng skal gjerast så skånsomt som mageleg. Hyttene/nausta skal ha saltak.

Tekkingsmaterial bør vere torv, men andre materialer med farge som går godt inn i naturen kan godkjennast av bygningsrådet.

Bygningsrådet skal ved handsaming av byggjemeldinga sjå til at hyttene/nausta får ei god form og eit godt materialval og ei harmonisk utforming."

Planlagt tilbygg ligg på området som er mest heilt flatt. Ved flytting til 4m frå grensa vert denne terrengetilpassinga enno betre enn ved tidlegare søknad.

Heile hyttebygget er såleis godt tilpassa terrenget og krev mest ingen heving av dette eller behov for høge fundament/grunnmur. Omsynet til materialval er også godt ivareteke.

Det vert søkt om å bygge tilbygget med flatt tak og ikkje mønetak som på eksisterande bygg og som er føresett i plan. Dispensasjon i høve til takform er gitt i Forvaltningsstyre den 18.11.2014 og stadfesta av Fylkesmannen gjennom tidlegare klagesak. I Fylkesmannen sitt brev av 7.07.2016 heiter det såleis:

"Dispensasjon for takform vart gitt i vedtak av 18.11.2014, (Forvaltningsstyret) dette vedtaket vart ikkje påklaga innan fristen og er difor endeleg."

Estetisk finn ein løysinga der tilbygget får ei rein ny einsarta form og skil seg klart frå eksisterande bygg som tilfredstillande.

Administrasjonen finn såleis ut frå ei samla vurdering å kunne tilrå dispensasjon for auka utnyttingsgrad for tilbygg til hytte på eigedomen 2/105 i samsvar med søknad datert 9.01.2017.

Utviklingssjef
Jørgen Vestgarden

Utskrift av endeleg vedtak:

Jon Olav Kriken Vikegeila 44 6150 ORSTA
Alice Bjerknes Berknesvegen 972 6105 VOLDA
Astrid B. Roseth Gjertnesvegen 16 6090 FOSNAVAG
Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Møre og Romsdal Fylkeskommune
Utvikling

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

Blir det søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova, forskrift eller arealplan? ☒ Ja ☐ Nei

Er det behov for løyve/samtykke/uttale frå anna myndigheit? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom ja, er ikkje vilkåra oppfylte for 3 veker saksbehandling, jf. pbl § 21-7 tredje ledd

Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal vere gjennomført før søknaden blir sendt til kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).

Ligg det føre merknader frå naboar eller gjenbuarar? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom nei på alle spørsmåla over, er løyve å sjå på som gitt tre veker etter at fullstendig søknad er motteken i kommunen

Opplysningar gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrerte i matrikkelen.

Søknaden gjeld						
Eigedom/ byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bustadnr.
	Adresse				Postnr.	Poststad
Mindre tiltak til bebyggelse, pbl § 20-4 og SAK kap. 3 ☒ Tilbygg < 50 m ² ☐ Frittliggende bygning (ikkje bustadformål) < 70 m ² ☐ Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d) ☐ Driftsbygning i landbruket med samla bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2 ☐ Mellombels bygning/konstruksjon/anlegg (som ikkje skal plasserast for lengre tidsrom enn 2 år) ☐ Bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel eller omvendt innanfor ein brukseining ☐ Riving av tiltak som nemnt i SAK10 § 3-1 ☐ Oppretting/endring av matrikkeleining ☐ Grunn-eigedom ☐ Anleggs-eigedom ☐ Festegrunn over 10 år ☐ Arealoverføring ☐ Anna: _____ Planlagt bruk/formål _____ Beskriv _____						

Arealdisponering							
Planstatus mv.	Set kryss for gjeldande plan						
	☐ Arealdel av kommuneplan	☒ Reguleringsplan			☐ Utbyggingsplan		
Namn på plan: <u>Beitunsnord</u>							
Areal	BYA eksisterande	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterande	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
	48	34	82	40	30	70	312
Grad av utnytting	Vis berekning av grad av utnytting, Rettleing finst på www.dibk.no eller kontakt kommunen						

Plassering	
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje vere i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei
	Dersom ja, må avklaring med aktuell rettshavar vere dokumentert
	Kan vass- og avløpsleidningar vere i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei
	Dersom ja, må avklaring med aktuell rettshavar vere dokumentert
Avstand	Minste avstand til nabogrense <u>4</u> m
	Minste avstand til anna bygning <u>40</u> m
	Minste avstand til midten av veg <u>200</u> m
	Dette skal visast på situasjonsplanen

Krav til byggjegrunn (pbl § 28-1)		
Flaum (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasserast i flaumutsett område? ☐ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasserast i skredutsett område? ☐ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Ligg det føre vesentleg ulempe som følgje av natur- og miljøforhold? ☐ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserande tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og leidningsnett		
Tilkomst veglova §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endra tilkomst ☐ Ja ☒ Nei	Tomta har tilkomst til følgjande veg som er opparbeidd og open for alminneleg ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg Er avkøyringsløyve gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kommunal veg Er avkøyringsløyve gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikra ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Overvatn	Takvatn/overvatn blir ført til: ☐ Avlopssystem ☐ Terreng	
Felta "Vassforsyning" og "Avlop" skal berre fyllast ut for driftsbygning i landbruket, mellombels tiltak eller oppretting av matrikkeleining.		
Vass-forsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentleg vassverk ☐ Privat vassverk* * Beskriv ☐ Anna privat vassforsyning, innlagt vatn* ☐ Anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn* Dersom vassstilførsel føresett tilknytning til anna privat leidning eller kryssar annan sin grunn, ligg det føre rett til dette ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	
Avlop pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentleg avlopsanlegg ☐ Privat avlopsanlegg Skal det installerast vassklosett? ☐ Ja ☐ Nei Ligg det føre utleppsløyve? ☐ Ja ☐ Nei Dersom avlopsanlegg føresett tilknytning til anna privat leidning eller kryssar annan sin grunn, ligg det føre rett til dette ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	

Vedlegg			
Beskriving av vedlegg	Gruppe	Nr. frå – til	Ikkje relevant
Dispensasjonssøknader/innvilga dispensasjon	B	–	☐
Kvittering for nabovarsel/Opplysningar gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarar til nabomerknader	C	–	☐
Situasjonsplan/avkøyringsplan	D	–	☐
Teikningar plan, snitt, fasade (eksisterande)	E	–	☐
Teikningar plan, snitt, fasade (ny)	E	–	☐
Uttale/vedtak frå anna myndigheit SAK10 § 6-2 og pbl § 21-5	I	–	☐
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	☐
Andre vedlegg	Q	–	☐

Erklæring og underskrift		
Tiltakshavar		
Tiltakshavar pliktar å gjennomføre tiltaket ift. plan- og bygningslova (pbl), byggteknisk forskrift og gitt løyve.		
Namn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon
Adresse	Postnr.	Poststad
Dato	Underskrift	E-post
Gjenta med blokkbokstavar	Eventuelt organisasjonsnr.	

Jon Olav Kriken
Vikegeila 44
6150 Ørsta

Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

VOLDA KOMMUNE	
Saksnummer	2014/956
Løpnummer	Pershel
16 JAN 2017	
A. Sak	BY66
Klassering	2/105
Klassering S.	

Ørsta den 01.09.17

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLAN FOR BERKNES NORD

Viser til tidlegare saksgang knytt til byggesøknad og søknad om dispensasjon frå plan, sist i Fylkesmannen sitt vedtak i brev av 7.07.2016

Som tiltakshavar har eg tidlegare tufta saka på at eg hadde fått ei avstandserklæring av klagar som gav løyve til bygging inntil 2m frå nabogrense.

Dette var gitt som kompensasjon for tap av utbyggingsalternativ ut frå den endra tomteutforminga som grunneigar hadde ynskje om ved oppmåling av tomta.

Dette vart også seinare stadfesta, gjennom forplikande forlik i Søre Sunnmøre tingrett 21. august 2008, der grunneigar forplikta seg til å gjennomføre kart og delingsforretning som dei hadde underteikna.

Vidare står det i forliket: «De saksøkte har erklært at de ikke vil gå til kommunen i etterhånd og trekke den undertegnede søknaden tilbake.»

Det kan synest som om korkje kommune eller Fylkesmann var kjend med at klagar hadde inngått slik avtale, då dei handsama tidlegare klagesak.

Eg ser på denne erkleæringa som ein privatrettsleg avtale, som eg også trur står seg juridisk.

Men å få dette avklara gjennom rettsapparatet tek tid og er difor ikkje aktuelt enno.

Eg søker såleis å finne andre alternativ mellom dei tre alternativ som går fram av Fylkesmannen sitt vedtak.

Alternativ 1: Ny avstandserklæring

Alt 2: Søkje dispensasjon frå 4 meters grensa i pbl§29.4. Med «nye briller» på den opphavlege erklæringa, burde det ikkje vere vanskar med å gjennomføre det opphavlege tiltaket. Det er også muleg å søke dispensasjon utan å legge denne til grunn.

Alt 3: Endra byggesøknad i samsvar med §29-4, med minimum 4m til nabogrense.

Ut frå det som kom fram i klager tilknytt tidlegare søknad ser eg ikkje at det er grunnlag for ei rask løysing ved alt. 1 og alt. 2.

Eg har difor valgt å gå vidare med endra byggesøknad der omsynet til normalavstand 4m til nabogrense vert sikra. Jf. endra teikningar og situasjonsplan.

Det er likevel slik fylkesmannen har tolka reguleringsplan (byggegrense avgrensa til eksisterande byggekropp) behov for søknad om dispensasjon frå byggestorleik på hytta.

Når det gjeld dispensasjon for arealutnytting, har både administrasjon og to ulike utval i kommunen vurdert dette tidlegare, og einstemmig akseptert den då omsøkte utbygginga som ei akseptabel utnytting av tomta.

Eg har likevel ut frå omsyn til 4m regelen til nabogrense funne grunn til å redusere samla utbygging i søknaden.

Planlagt tilbygg vert no 49m², men etter som ein riv deler av eksisterande hytte, vert det berre ein samla auke på 34 m² og eit totalt hytteareal på 82m² (BYA).

Med denne endringa meiner vi enda ein gong å kome klagar i møte.

Nabohyttepunktta, som ligg innanfor same området og som ikkje er bebygde, har 100m² som byggeareal i planen frå 1994.

Det er også bygd tilbygg til fleire hytter i området som har større samla byggeareal enn det som no vert søkt om løyve til.

Byggearealet for hytta har vore gjenstand for vurdering to gongar tidlegare, (då med større areal) og har vorte godkjend både av administrasjon og politisk utval (enstemmig). Har difor von om at no, når vi også reduserer utbygginga så mykje, så vil dette vere ei akseptabel utnytting av tomta.

Utforminga av påbygget, har også det vore grundig vurdert i tidlegare saker.

Det omsøkte påbygget har også vore på høyringsrunde der fylkesmannen si avdeling ikkje hadde merknader.

Høyringsnotat frå Møre og Romsdal Fylkeskommune vart også grundig handsama i tidlegare sak. I tidlegare saksutgreiing har vi gjennom vår rådgjevar P. Mulvik gitt følgjande vurdering:

»Det er vidare framsett påstand om at tiltaket er særleg dominerande utforma. Det er vist både til høgde og materialbruk knytt til tomta si plassering i terrenget. Etter vår vurdering, må dispensasjonssøknaden vurderast i lys av reguleringsføresegnene for området. Som opplyst i dispensasjonssøknaden tillet reguleringsføresegnene inntil 8 meter gesimshøgde og 9 meter mønehøgde. Det omsøkte tilbygget er prosjektert med gesimshøgde og totalhøgde mindre enn 5,0m. Ut frå dette har bygninga eit langt mindre volum enn det som ut frå reguleringsføresegnene må forventast på staden. I tillegg er volumet delt, ved at den opphavlege delen av hytta beheld saltaksforma, medan tilbygget får rein moderne kubisk form. Formålet er å separere nytt og eksisterande volum. Tomta ligg på eit høgdedrag, men er knapt synleg, før ein kjem tett innpå, på grunn av skog. Skogen veks på nabogrunn, og det er lite sannsynleg at tiltakshavar får tilgang til å fjerne skog for å auke utsynet, og gjennom dette auke eksponeringa av bygninga. Materialbruk, og særleg bruken av glas er kommentert. Blendingsgraden av sollys er antatt å vere liten, då glasfasadane er i stor grad orienterte mot nord. Dette vil medføre at blanding, som normalt er ein refleks frå lav sol, ikkje vil vere problematisk. Effekten av strølys frå bygninga i mørket er relevant. Denne verknaden vil auke med auka glasareal, men sjenansen dette medfører avheng av eksponeringa, som i dette tilfellet er liten.

Til det siste kan vi tilføre at vi har inga utsikt gjennom glasfasadane til andre hytter eller bustader. Det er ikkje planlagt tomter i framkant av hytta."

Gjennom denne argumentasjonen har vi freista å gi ei samla vurdering av det som tidlegare har vore omsøkt, og som det av oss er vurdert til å gi langt fleire fordelar enn ulemper å gjennomføre. Ei vurdering som både Forvaltningsstyret og administrasjon har meint i behandling, både av plansak og to fremja byggesaker.

Endringane i søknaden er ikkje av ein slik art at dei set intensjon i plan til side, men freistar i endå større grad å tilpasse seg denne.



Jon Olav Kriken

Nabovarsel

Skal sendast til berørte naboar og gjenbuarar
plan- og bygningslova av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Til (nabo/gjenbuar)

112 42

Som eigar/festar av:

Gnr. *112* Bnr. *42* Festenr. *1* Seksjonsnr. *1*

Eigedomen si adresse

Tiltak på eigedomen:

Gnr. *112* Bnr. *42* Festenr. *1* Seksjonsnr. *1*

Eigedomen si adresse

Postnr. *112* Poststad *112*

Kommune *112*

Eigar/festar *112 42 1*

Det blir med dette varsla om

☐ Nybygg ☐ Anlegg ☐ Endring av fasade ☐ Riving

☐ Påbygg/tilbygg ☐ Skilt/reklame ☐ Innhegning mot veg ☐ Bruksendring

☐ Mellombels bygning, konstruksjon eller anlegg ☐ Antennesystem ☐ Oppretting/ending av matrikkeleining (eigedomsdeling) eller bortfeste ☐ Anna

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kapittel 19

☐ Plan- og bygningslova med forskrifter ☐ Kommunale vedtekter ☒ Arealplanar ☐ Veglova

Vedlegg nr. B -

Arealdisponering

Set kryss for gjeldande plan

☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan

Namn på plan *112 42 1*

Beskriv nærare kva nabovarslet gjeld

Endring av fasade og innhegning mot veg

Vedlegg nr. Q -

Spørsmål som gjeld nabovarsel skal rettast til

Føretak/tiltakshavar *112 42 1*

Kontaktperson, namn *112 42 1* E-post *112 42 1* Telefon *112 42 1* Mobil *112 42 1*

Søknaden finst på heimeside: (ikkje obligatorisk)

Merknader skal sendast til

Eventuelle merknader skal vere mottekne innan 2 veker etter at dette varslet er sendt. Ansvarleg søkjar/tiltakshavar skal saman med søknad sende innkomne merknader og gjere greie for ev. endringar.

Namn *112 42 1* Postadresse *112 42 1*

Postnr. *112* Poststad *112* E-post *112 42 1*

Vedlegg

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

Underskrift

Stad *112 42 1* Dato *112 42 1* Underskrift ansvarleg søkjar eller tiltakshavar *112 42 1*

Gjenta med blokkbokstavar *112 42 1*

Denne del kasseres på kasseavgift
RA 0191 8492 4NO



posten

Denne del kasseres på kasseavgift
RA 0191 8492 8NO

Ørsta Post i Butikk

Eurospar Ørsta

Postboks 0006

6151 Ørsta

Org.nr. 888031502 MVA

Ant.	Varetekst.	Beløp MVA
	Frimerker	kr 400,00 25%
Total		kr 400,00
Kortbetaling		kr 400,00

Mva sat	Grunnlag	Mva sum
25%	kr 320,00	kr 80,00

Tern: 12406029-332042

BankAxept

*****32459-5

AID: 05780000021010

TWR: 8000048600

TSI: 6800

KRIKEN/JON OLAV

GØDKJENT

2017-01-10 14:05

Ref.: 142687 001649 IA1 Uttaksavgift kan

Resp.: 00 forekomme

A FEE MAY BE ADDED BY

KJØP

THE ISSUER

NOK

400,00

BANK-EKSEMPLAR

LEG:

Bongnr. 47-15432-1-6280536-1

Dato Tid Kasse

10.01.2017 14:05.42 KASSE1

Signatur



47-15432-1-6280536-1

Jon Olav Kriken
Vikegeila 44
6150 Ørsta

Alice Bjerknes
Bjerknesvegen 972
6105 Volda

Astrid Bjerknes Roseth
Gjertnesvegen 16
6092 Fosnavåg

Ørsta den 01.09.17

ENDRA SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLAN FOR BERKNES NORD

Viser til tidlegare saksgang knytt til byggesøknad og søknad om dispensasjon frå plan, sist i Fylkesmannen sitt vedtak i brev av 7.07.2016

Eg har ut frå Fylkesmannen sitt vedtak funne det rett å fremje endra byggesøknad, der eg også tek omsyn til at de ikkje står ved vår avtale om byggegrenser (inn til 2 m frå nabogrense). I endra søknad vert tilbygget flytt slik at det held 4m frå nabogrense og ikkje krev nabofråsegn eller søknad om dispensasjon.

Tilbygget får ut frå denne endringa no eit areal på 34m², og samla byggstorleik 82m²(BYA).

Det vert no søkt dispensasjon frå plan for slik tilbygg.

Hyttestorleiken har vore gjenstand for vurdering to gongar tidlegare, og ei utbygging med storleik 97m² har blitt tilrådd og godkjent av kommunen.

Har difor von om at no, når vi både tek omsyn til 4m regelen i høve nabogrense og også reduserer utbygginga så mykje, så vil dette vere ei utbygging som gjev akseptabel utnytting av tomta, og som ikkje er i konflikt med annan utnytting etter plan.

Naudsynt dispensasjonssøknad er ikkje av ein slik art at dei set intensjon i plan til side.

Eg vonar endra utbyggingsplan også er akseptabel for deg som nabo/grunneigar.

.....
Jon Olav Kriken

Kopi

VOLDA KOMMUNE	
Saksnummer	2014/956
Løpnummer	Perhel
11 JAN 2017	
Arkivnummer	BY66
Klassering	2/105
Klassering S	

gbr. 2/105

til sak 2014/956



Per Heltne

Fagansvarleg Plan

Utvikling

Direkte 70058717 Mobil 91151347

www.volda.kommune.no

Fra: Jon Olav Kriken [mailto:jon.olav.kriken@bufetat.no]

Sendt: 26. januar 2017 08:53

Til: Per Heltne

Emne: Sak 2014/956

Hei!

Syner til tidlegare innsendt endra søknad gjeldande arkivsak 2014/956. Naboklagefristen er no ute, og eg ber difor om at saka vert handsama.

Med vennleg helsing

Jon Olav Kriken

Leiar MST Sunnmøre

Tlf: 46617669

jon.olav.kriken@bufetat.no

Jon Olav Kriken
Vikegeila 44
6150 Ørsta

Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

VOLDA KOMMUNE	
Saksnummer	2014/956
Løpnummer	Pershel
16 JAN 2017	
A. Sak	BY66
Klassering	2/105
Klassering S.	

Ørsta den 01.09.17

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLAN FOR BERKNES NORD

Viser til tidlegare saksgang knytt til byggesøknad og søknad om dispensasjon frå plan, sist i Fylkesmannen sitt vedtak i brev av 7.07.2016

Som tiltakshavar har eg tidlegare tufta saka på at eg hadde fått ei avstandserklæring av klagar som gav løyve til bygging inntil 2m frå nabogrense.

Dette var gitt som kompensasjon for tap av utbyggingsalternativ ut frå den endra tomteutforminga som grunneigar hadde ynskje om ved oppmåling av tomta.

Dette vart også seinare stadfesta, gjennom forplikande forlik i Søre Sunnmøre tingrett 21. august 2008, der grunneigar forplikta seg til å gjennomføre kart og delingsforretning som dei hadde underteikna.

Vidare står det i forliket: «De saksøkte har erklært at de ikke vil gå til kommunen i etterhånd og trekke den undertegnede søknaden tilbake.»

Det kan synest som om korkje kommune eller Fylkesmann var kjend med at klagar hadde inngått slik avtale, då dei handsama tidlegare klagesak.

Eg ser på denne erkleæringa som ein privatrettsleg avtale, som eg også trur står seg juridisk.

Men å få dette avklara gjennom rettsapparatet tek tid og er difor ikkje aktuelt enno.

Eg søker såleis å finne andre alternativ mellom dei tre alternativ som går fram av Fylkesmannen sitt vedtak.

Alternativ 1: Ny avstandserklæring

Alt 2: Søkje dispensasjon frå 4 meters grensa i pbl§29.4. Med «nye briller» på den opphavlege erklæringa, burde det ikkje vere vanskar med å gjennomføre det opphavlege tiltaket. Det er også muleg å søke dispensasjon utan å legge denne til grunn.

Alt 3: Endra byggesøknad i samsvar med §29-4, med minimum 4m til nabogrense.

Ut frå det som kom fram i klager tilknytt tidlegare søknad ser eg ikkje at det er grunnlag for ei rask løysing ved alt. 1 og alt. 2.

Eg har difor valgt å gå vidare med endra byggesøknad der omsynet til normalavstand 4m til nabogrense vert sikra. Jf. endra teikningar og situasjonsplan.

Det er likevel slik fylkesmannen har tolka reguleringsplan (byggegrense avgrensa til eksisterande byggekropp) behov for søknad om dispensasjon frå byggestorleik på hytta.

Når det gjeld dispensasjon for arealutnytting, har både administrasjon og to ulike utval i kommunen vurdert dette tidlegare, og einstemmig akseptert den då omsøkte utbygginga som ei akseptabel utnytting av tomta.

Eg har likevel ut frå omsyn til 4m regelen til nabogrense funne grunn til å redusere samla utbygging i søknaden.

Planlagt tilbygg vert no 49m², men etter som ein riv deler av eksisterande hytte, vert det berre ein samla auke på 34 m² og eit totalt hytteareal på 82m² (BYA).

Med denne endringa meiner vi enda ein gong å kome klagar i møte.

Nabohyttepunktta, som ligg innanfor same området og som ikkje er bebygde, har 100m² som byggeareal i planen frå 1994.

Det er også bygd tilbygg til fleire hytter i området som har større samla byggeareal enn det som no vert søkt om løyve til.

Byggearealet for hytta har vore gjenstand for vurdering to gongar tidlegare, (då med større areal) og har vorte godkjend både av administrasjon og politisk utval (enstemmig). Har difor von om at no, når vi også reduserer utbygginga så mykje, så vil dette vere ei akseptabel utnytting av tomta.

Utforminga av påbygget, har også det vore grundig vurdert i tidlegare saker.

Det omsøkte påbygget har også vore på høyringsrunde der fylkesmannen si avdeling ikkje hadde merknader.

Høyringsnotat frå Møre og Romsdal Fylkeskommune vart også grundig handsama i tidlegare sak. I tidlegare saksutgreiing har vi gjennom vår rådgjevar P. Mulvik gitt følgjande vurdering:

»Det er vidare framsett påstand om at tiltaket er særleg dominerande utforma. Det er vist både til høgde og materialbruk knytt til tomta si plassering i terrenget. Etter vår vurdering, må dispensasjonssøknaden vurderast i lys av reguleringsføresegnene for området. Som opplyst i dispensasjonssøknaden tillet reguleringsføresegnene inntil 8 meter gesimshøgde og 9 meter mønehøgde. Det omsøkte tilbygget er prosjektert med gesimshøgde og totalhøgde mindre enn 5,0m. Ut frå dette har bygninga eit langt mindre volum enn det som ut frå reguleringsføresegnene må forventast på staden. I tillegg er volumet delt, ved at den opphavlege delen av hytta beheld saltaksforma, medan tilbygget får rein moderne kubisk form. Formålet er å separere nytt og eksisterande volum. Tomta ligg på eit høgdedrag, men er knapt synleg, før ein kjem tett innpå, på grunn av skog. Skogen veks på nabogrunn, og det er lite sannsynleg at tiltakshavar får tilgang til å fjerne skog for å auke utsynet, og gjennom dette auke eksponeringa av bygninga. Materialbruk, og særleg bruken av glas er kommentert. Blendingsgraden av sollys er antatt å vere liten, då glasfasadane er i stor grad orienterte mot nord. Dette vil medføre at blanding, som normalt er ein refleks frå lav sol, ikkje vil vere problematisk. Effekten av strølys frå bygninga i mørket er relevant. Denne verknaden vil auke med auka glasareal, men sjenansen dette medfører avheng av eksponeringa, som i dette tilfellet er liten.

Til det siste kan vi tilføre at vi har inga utsikt gjennom glasfasadane til andre hytter eller bustader. Det er ikkje planlagt tomter i framkant av hytta."

Gjennom denne argumentasjonen har vi freista å gi ei samla vurdering av det som tidlegare har vore omsøkt, og som det av oss er vurdert til å gi langt fleire fordelar enn ulemper å gjennomføre. Ei vurdering som både Forvaltningsstyret og administrasjon har meint i behandling, både av plansak og to fremja byggesaker.

Endringane i søknaden er ikkje av ein slik art at dei set intensjon i plan til side, men freistar i endå større grad å tilpasse seg denne.



Jon Olav Kriken

Nabovarsel

Skal sendast til berørte naboar og gjenbuarar
plan- og bygningslova av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Til (nabo/gjenbuar)

117 42

Som eigar/festar av:

Gnr. *117* Bnr. *42* Festenr. *1* Seksjonsnr. *1*

Eigedomen si adresse

Tiltak på eigedomen:

Gnr. *117* Bnr. *42* Festenr. *1* Seksjonsnr. *1*

Eigedomen si adresse

Postnr. *117* Poststad *117*

Kommune *117*

Eigar/festar *117 42 1*

Det blir med dette varsla om

☐ Nybygg ☐ Anlegg ☐ Endring av fasade ☐ Riving

☐ Påbygg/tilbygg ☐ Skilt/reklame ☐ Innhegning mot veg ☐ Bruksendring

☐ Mellombels bygning, konstruksjon eller anlegg ☐ Antennesystem ☐ Oppretting/ending av matrikkeleining (eigedomsdeling) eller bortfeste ☐ Anna

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kapittel 19

☐ Plan- og bygningslova med forskrifter ☐ Kommunale vedtekter ☒ Arealplanar ☐ Veglova

Vedlegg nr. B -

Arealdisponering

Set kryss for gjeldande plan

☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan

Namn på plan *117 42 1*

Beskriv nærare kva nabovarslet gjeld

117 42 1

Vedlegg nr. Q -

Spørsmål som gjeld nabovarsel skal rettast til

Føretak/tiltakshavar *117 42 1*

Kontaktperson, namn *117 42 1* E-post *117 42 1* Telefon *117 42 1* Mobil *117 42 1*

Søknaden finst på heimeside: (ikkje obligatorisk)

Merknader skal sendast til

Eventuelle merknader skal vere mottekne innan 2 veker etter at dette varslet er sendt.

Ansvarleg søkjar/tiltakshavar skal saman med søknad sende innkomne merknader og gjere greie for ev. endringar.

Namn *117 42 1* Postadresse *117 42 1*

Postnr. *117* Poststad *117* E-post *117 42 1*

Vedlegg

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

Underskrift

Stad *117 42 1* Dato *117 42 1* Underskrift ansvarleg søkjar eller tiltakshavar *117 42 1*

Gjenta med blokkbokstavar

Denne del kasseres på kasseavgift
RA 0191 8492 4NO



posten

Denne del kasseres på kasseavgift
RA 0191 8492 8NO

Ørsta Post i Butikk

Eurospar Ørsta

Postboks 0006

6151 Ørsta

Org.nr. 888031502 MVA

Ant.	Varetekst.	Beløp MVA
	Frimerker	kr 400,00 25%
Total		kr 400,00
Kortbetaling		kr 400,00

Mva sat	Grunnlag	Mva sum
25%	kr 320,00	kr 80,00

Tern: 12406029-332042

BankAxept

*****32459-5

AID: 05780000021010

TWR: 8000048600

TSI: 6800

KRIKEN/JON OLAV

GØDKJENT

2017-01-10 14:05

Ref.: 142687 001649 IA1 Uttaksavgift kan

Resp.: 00 forekomme

A FEE MAY BE ADDED BY

KJØP

THE ISSUER

NOK

400,00

BANK-EKSEMPLAR

LEG:

Bongnr. 47-15432-1-6280536-1

Dato Tid Kasse

10.01.2017 14:05.42 KASSE1

Signatur



47-15432-1-6280536-1

Jon Olav Kriken
Vikegeila 44
6150 Ørsta

Alice Bjerknes
Bjerknesvegen 972
6105 Volda

Astrid Bjerknes Roseth
Gjertnesvegen 16
6092 Fosnavåg

Ørsta den 01.09.17

ENDRA SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLAN FOR BERKNES NORD

Viser til tidlegare saksgang knytt til byggesøknad og søknad om dispensasjon frå plan, sist i Fylkesmannen sitt vedtak i brev av 7.07.2016

Eg har ut frå Fylkesmannen sitt vedtak funne det rett å fremje endra byggesøknad, der eg også tek omsyn til at de ikkje står ved vår avtale om byggegrenser (inn til 2 m frå nabogrense). I endra søknad vert tilbygget flytt slik at det held 4m frå nabogrense og ikkje krev nabofråsegn eller søknad om dispensasjon.

Tilbygget får ut frå denne endringa no eit areal på 34m², og samla byggstorleik 82m²(BYA).

Det vert no søkt dispensasjon frå plan for slik tilbygg.

Hyttetorleiken har vore gjenstand for vurdering to gongar tidlegare, og ei utbygging med storleik 97m² har blitt tilrådd og godkjent av kommunen.

Har difor von om at no, når vi både tek omsyn til 4m regelen i høve nabogrense og også reduserer utbygginga så mykje, så vil dette vere ei utbygging som gjev akseptabel utnytting av tomta, og som ikkje er i konflikt med annan utnytting etter plan.

Naudsynt dispensasjonssøknad er ikkje av ein slik art at dei set intensjon i plan til side.

Eg vonar endra utbyggingsplan også er akseptabel for deg som nabo/grunneigar.

.....
Jon Olav Kriken

Kopi

VOLDA KOMMUNE	
Saksnummer	2014/956
Leper	Perhel
11 JAN 2017	
Arkivnr.	BY66
Klassif. nr.	2/105
Klassering S	

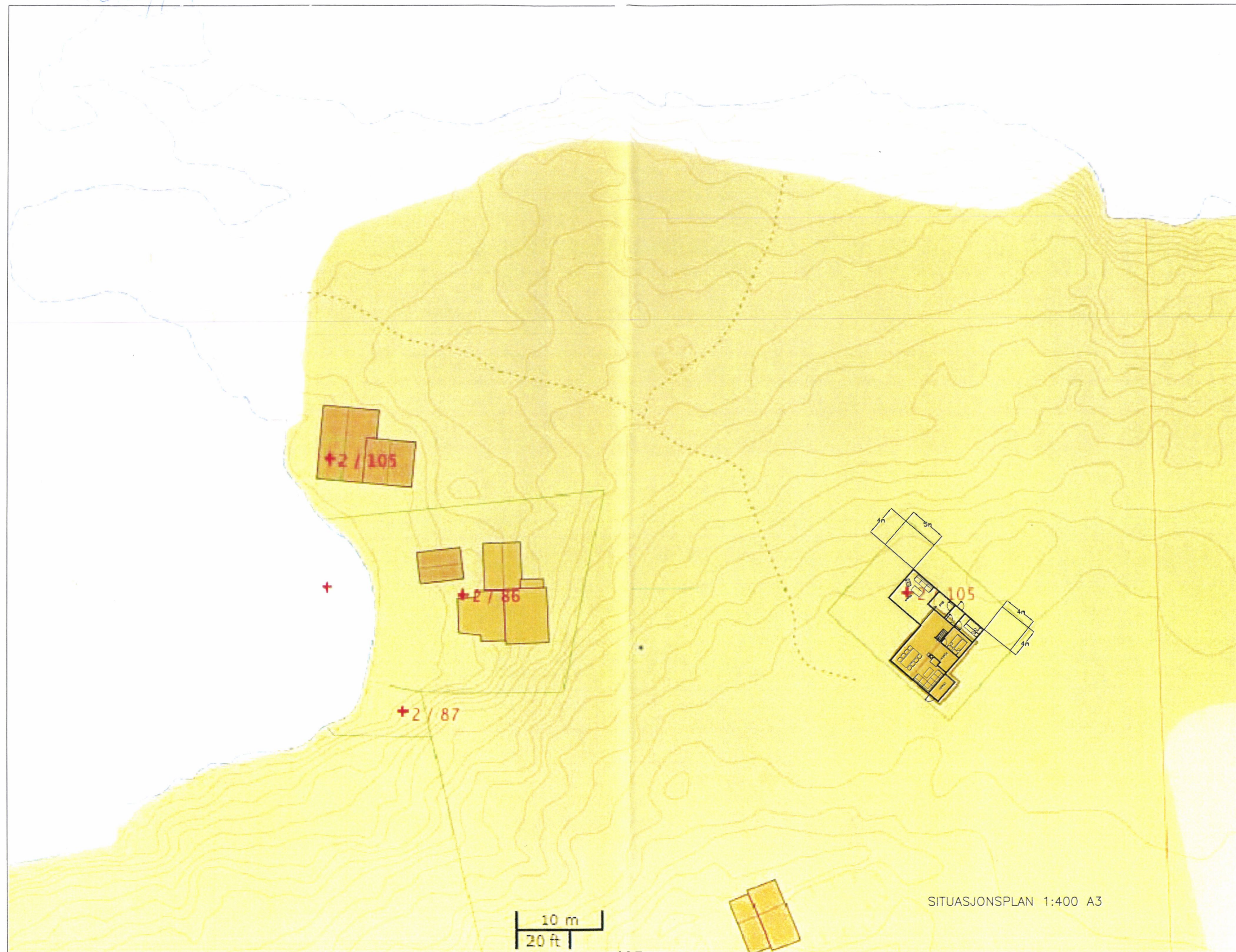
gbr. 2/105



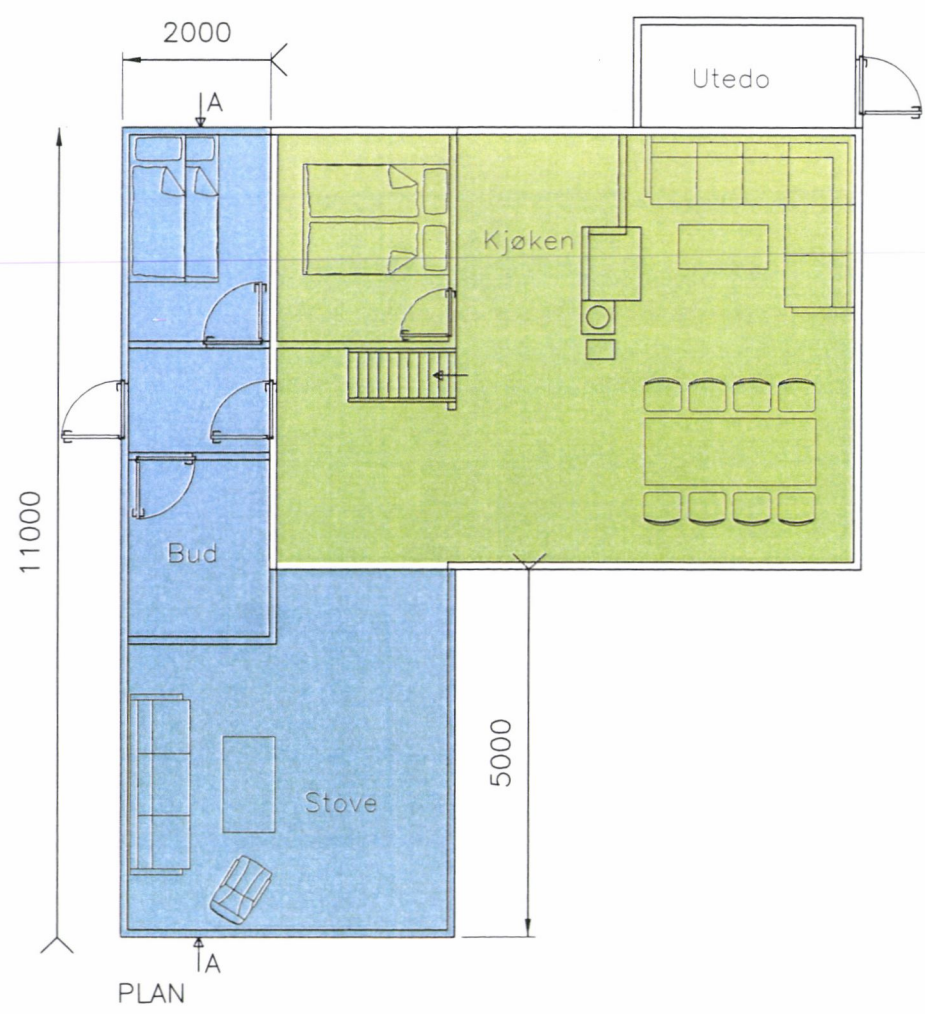
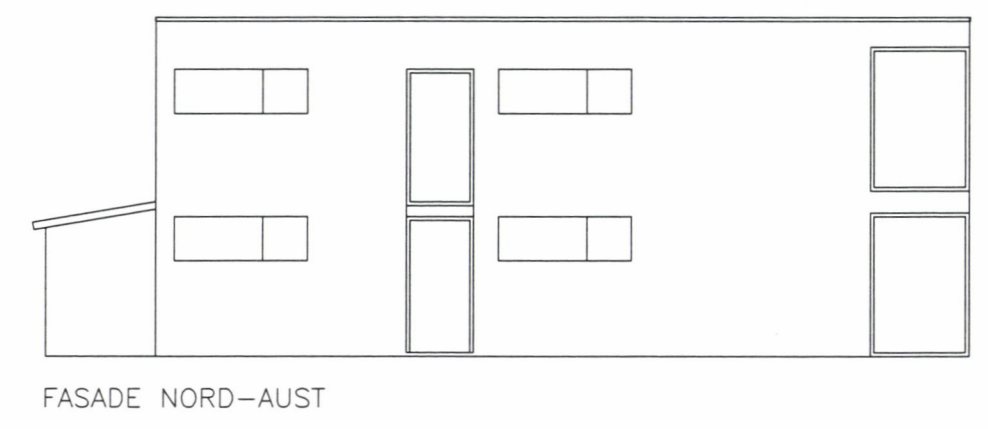
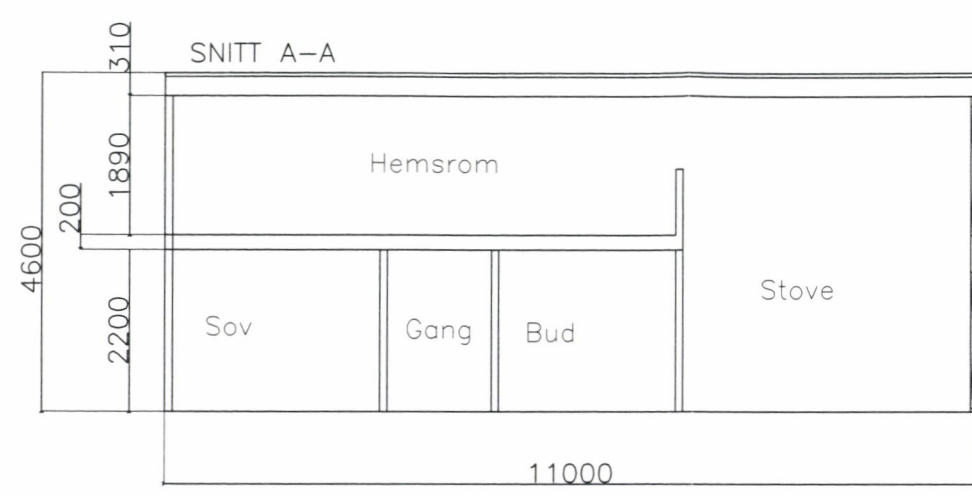
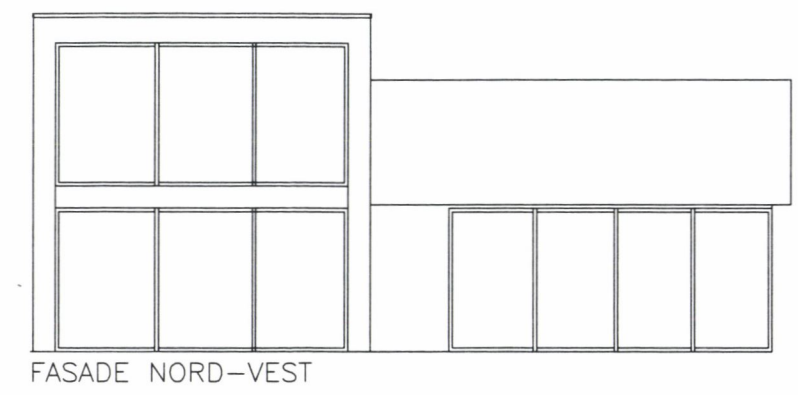
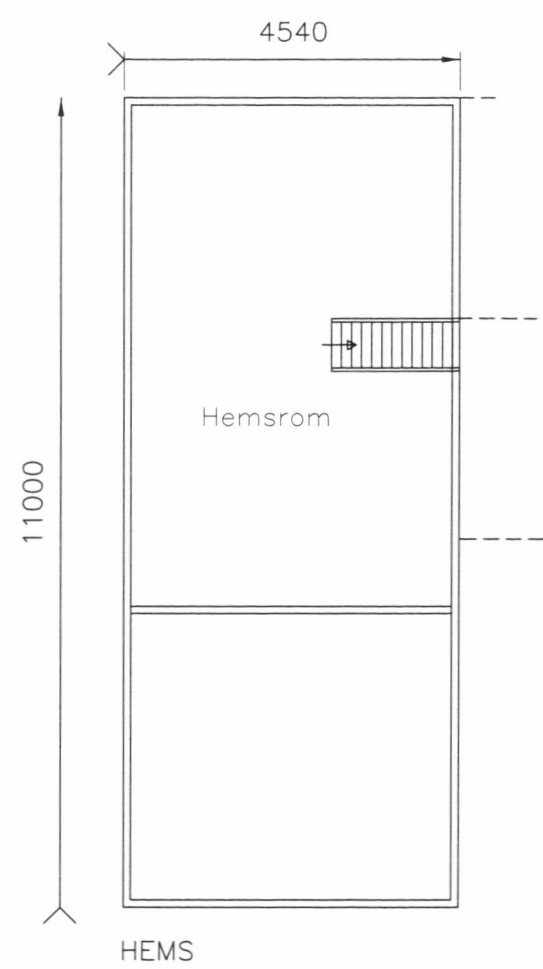
500 m

104
1 km

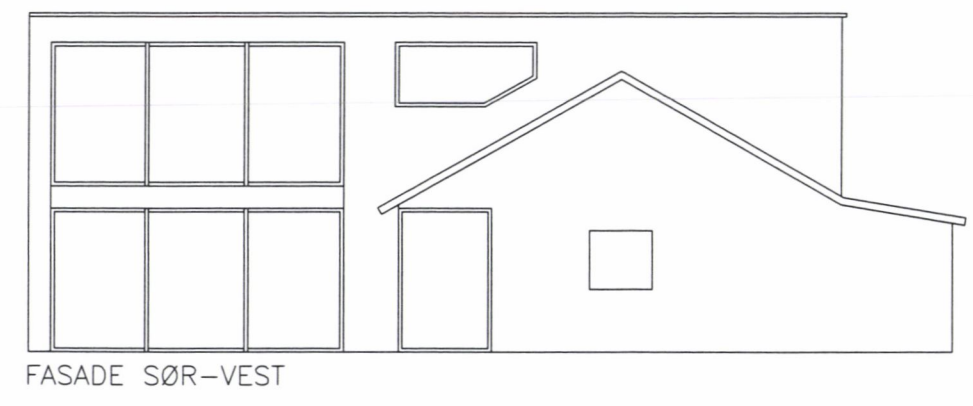
Vedlegg 1



Variasjon 2



- Eksisterande hytte
- Tilbygg



CUSTOMER				TITLE			
Britt og Jon Olav Kriken				Tilbygg Hytte på Berkeneset			
				06/01/2017			
1:100	A3	000	-	-	00		
Scale	Format	PROJECT NO.				Revision	



**FYLKESMANNEN
I MØRE OG ROMSDAL**

Saksbehandlar, innvalstelefon

seniorrådgivar Kari Bjørnøy, 71 25 84 05

Vår dato

06.03.2017

Dykkar dato

06.02.2017

Vår ref.

2015/6205/KABJ/421.4

Dykkar ref.

Volda kommune
Stormyra 2
6100 VOLDA

VOLDA KOMMUNE	
Saksnr. 2017/956	Ans. WU
Løp.nr.	Perhel
8 MAR 2017	
Adressat	BYGG
Klassif. P.	2/105
Klassif. S.	

**Volda kommune
Oppføring av tilbygg til hytte gnr2 bnr105
Dispensasjon frå reguleringsplan**

Fylkesmannen har ut frå sine ansvarsområde ingen merknader.

Med helsing

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

Kari Bjørnøy
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi:

Møre og Romsdal fylkeskommune Fylkeshuset 6404 Molde

Møre og Romsdal fylkeskommune har ut i frå sine ansvarsområder følgjande merknader.

Automatisk freda og nyare tids kulturminne

Vi viser til tidlegare uttale, jf. brev datert 08.09.2014 og rår kommunen til å vurdere vilkår ved eventuelt dispensasjon som er meir i samsvar med reguleringsplanen intensjon. Jf. § 4 i reguleringsføresegna skal bygg bli tilpassa til terreng og vere ei skånsam utbygging, kor utforming med saltak, tekkingsmateriale m.m. går godt inn i naturen. Vi viser til at tiltaket, slik dette no er utforma, vil kunne sette denne intensjonen vesentleg til sides.

Mvh

Anders Smith-Øvland

overarkitekt

Plan og analyse

Møre og Romsdal fylkeskommune

Tlf: 71 28 02 41 / 959 99 801

anders.smith-ovland@mrfylke.no

mrfylke.no



**FYLKESMANNEN
I MØRE OG ROMSDAL**

Saksbehandlar, innvalstelefon

Rådgivar Linn Hassellund, 71 25 84 72

Vår dato

07.07.2016

Dykkar dato

09.03.2016

Vår ref.

2015/1103/FMMRLIHS/423.1

Dykkar ref.

Volda kommune
Stormyra 2
6100 VOLDA

VOLDA KOMMUNE	
Saksnr	2014/956
Lysnr	
8 JUL 2016	
Ansvar	Begg
Klassering P	
Klassering S	

**Volda kommune - vedtak i klagesak etter plan- og bygningslova - gnr2
bnr105 - klagarar: Alice Bjerknes og Astrid Roseth**

Fylkesmannen opphevar kommunen sitt vedtak. Klagen har såleis ført fram.

Det visast til kommunen sin ekspedisjon av 09.03.2016.

Jon Olav Kriken har den 27.08.2014 søkt om byggjeløyve for tilbygg til hytte på gnr 2 bnr 105. Dispensasjon for takform vart gitt i vedtak av 18.11.2014, dette vedtaket vart ikkje påklaga innan fristen og er difor endeleg. Byggjeløyve vart gitt i vedtak av 19.03.2015. Dette vedtaket vart seinare endra av fylkesmannen fordi løyvet var avhengig av dispensasjon for utnyttingsgrad. Kriken søkte om dispensasjon for utnyttingsgrad den 08.10.2015.

I møte den 08.12.2015 har forvaltningsstyret, under sak nr 87/15, gitt dispensasjon for utnyttingsgrad og byggjeløyve for tilbygg til hytte på gnr 2 bnr 105.

Vedtaket er påklaga av Alice Bjerknes og Astrid Bjerknes Roseth ved brev av 02.01.2016 og 04.01.2015. Klagarane har også seinare kome med tilleggsmerknader. Som grunnlag for klagen er det i det vesentlegaste vist til at utviding av hytta kjem i strid med bygslekontrakt, at tiltaket ikkje er i samsvar med erklæring av 21.07.2009 og at tiltaket vil verte for stort i forhold til tomta.

Forvaltningsstyret behandla klagen i møte den 08.03.2016 og under sak nr 23/16 har dei halde fast på det første vedtaket. I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 1-9 er saka etter dette sendt fylkesmannen som klageorgan.

Når det gjeld bakgrunnen for saka elles visast det til saksdokumenta.

Fylkesmannens merknader:

Klagen er framsett innanfor lovbestemt klagefrist og vilkåra for å behandle dette som klagesak er oppfylt. Fylkesmannen kan etter dette prøve alle sider ved saka og dersom klagen vert tatt til følge kan vedtaket endrast eller opphevast og sendast tilbake til kommunen slik at dei kan behandle saka på nytt.

Tiltaket er planlagt utført på eit område som er omfatta av reguleringsplan for Berknes Nord av 20.10.1994. I planen er området vist som hytteområde (H1).

Privatrettslege forhold

Klagarane viser til at tiltaket er i strid med grunnavtale/bygslekontrakt som mellom anna inneheld avtale om veite. Fylkesmannen handsama denne anførselen i vedtak av 28.09.2015 og kom da til at det *ikkje* var openbert at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettane søknaden føreset. Dette har ikkje endra seg, det er difor ikkje heimel til å avvise saka på grunn av privatrettslege høve, jf. pbl § 21-6.

Samtykke til nærare plassering, § 29-4

Det følgjer av pbl § 29-4 andre ledd at dersom ikkje andre krav er sett i plan, skal byggverk plasserast minst 4 meter frå nabogrense. Det følgjer av § 29-4 tredje ledd bokstav a at kommunen kan godkjenne ei nærare plassering dersom eigar av naboeigedomen har gitt skriftleg samtykke.

Det følger av Somb 1997 s. 296(på side 299) at

«samtykkekravet er en materiell bestemmelse som åpner for oppføring av bygg som vil kunne være til betydelig sjenanse gjennom sin plassering inntil eller nær tomtегrensen. Dette vil igjen kunne legge bånd på naboens utnyttning av egen eiendom. Et samtykke skal derfor formuleres klart og utvetydig slik at det ikke oppstår tvil om at den berørte naboen virkelig har godkjent plasseringen.»

Eit slikt samtykke må altså vere «klart og utvetydig». Det må ikkje vere uklart kva det er gitt samtykke til. Samtykket må gjelde eit bestemt tiltak, og naboen som samtykker må gis moglegheit til å setje seg inn i korleis tiltaket vil sjå ut og korleis det vil påverke forholda på hans/hennar eigedom. Det bør i tillegg opplysast kva eit slikt samtykke inneber for framtidig utnyttning av eigen eigedom. Bygningsmyndighetene har plikt til å undersøke om slikt samtykke er gitt. Eit samtykke kan også trekkjast tilbake før kommunens vedtak er gjort.

I vedtaket som vert klagehandsama i denne saka, vedtak av 08.12.2015(sak nr 87/15), skriv kommunen at det er «opna for tilbygging etter avtale med grunneigar, gjennom erklæring der byggeavstand til nabo (...) er fastlagt». Kommunen har altså lagt til grunn erklæring av 21.07.2009 som samtykke til ei nærare plassering enn 4 meter.

Klagarane viser til at bygget slik det er søkt om *ikkje er i samsvar med* erklæring/avtale av 21.07.2009. Dei skriv at dei ikkje har gått med på at hytta skal kunne utvidast så mykje som det er søkt om.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at erklæringa av 21.07.2009 kan leggjast til grunn som samtykke til nærare plassering enn 4 meter. I erklæringa står det at «bygslar har rett til å utvide hytta 2 meter mot søraust (...) Bygslar kan også utvide hytta 4 meter mot nordaust». Etter det fylkesmannen kjenner til, var klagarane på det tidspunktet erklæringa vart underskrive ikkje kjent med utforminga av tiltaket. Dei kjente ikkje til høgda på tilbygget og heller ikkje samla

storleik/utnyttingsgrad. Dette støttast av det faktum at klagarane har protestert mot tiltaket sidan det vart søkt om. Fylkesmannen finn difor at det er uklart kva det er gitt samtykke til. Kommunen kan difor ikkje gi byggeløyve med heimel i § 29-4 tredje ledd bokstav a, med mindre det innhentas ny samtykkeerklæring frå eigar av naboeigedom.

Når det gjeld ei eventuell vurdering av dispensasjon frå 4-metersgrensa i pbl § 29-4, vil fylkesmannen vise til rundskriv H-8/15 om byggverk si plassering, høgde og avstand frå nabogrense(sjå særleg s. 14 om dispensasjon).

Dispensasjon for utnyttingsgrad

Dispensasjonsvurderinga må gjerast grundigare. Det er argumentert grundig for kvifor denne saka skal handamast som ein dispensasjon og ikkje endring/utarbeiding av reguleringsplan. Men dispensasjonsvilkåra er ikkje grundig behandla. Det visast berre til at kommunen har godteke utnyttingsgraden tidlegare, men då var ikkje kommunen klar over at utnyttingsgraden var i strid med reguleringsplanen. Det krevjast ei grundigare vurdering av ein dispensasjon, enn ei generell vurdering av utnyttinga av tomta. Det må mellom anna visast til konkrete fordelar og ulemper med tiltaket.

Dispensasjon for utnyttingsgrad og dispensasjon for plassering nærare nabogrensa enn 4 meter er to forhold som heng så tett saman at det er grunn for kommunen til å handsame desse dispensasjonane samtidig. Då kan det gjerast ei heilskapleg vurdering av om ein ynskjer å tillate tiltaket(storleiken óg plasseringa).

Andre forhold

Uttalen frå fylkeskommunen er tillagt svært liten vekt i kommunen si handsaming av saka. Fylkesmannen vil rå kommunen til alltid å ta uttalen frå sektorstyresmaktene i betraktning. Sektormyndene har ein særleg fagkunnskap som kommunen kan gjere bruk av når dei gjer vedtak. I dei sakene der kommen finn at dei ikkje vil følgje rådet frå sektormyndene, bør dei grunngi dette godt.

Fylkesmannen vil også nemne at *alle vurderingar som ligg til grunn for vedtaket, bør kome fram i vedtaket/tilrådinga*. Det er ressurskrevjande å klagebehandle ei sak der grunnlaget for vedtaket og opplysingane i saka finst i fleire tidlegare vedtak. Det vil også vere vanskeleg for dei privatpersonane som skal halde oversikt over kva slags vurderingar kommunen har gjort. Det må som eit minimum forventast at det vert vist til kor ein finn vurderingane som er lagt til grunn.

Når eit vedtak vert endra, gjeld ikkje det som opphøveleg stod der lenger. *Kommunen bes difor om å unngå å bruke uttrykk som «dette er forhold som er handsama av kommunen tidlegare», med mindre vurderingane er gjort i eit vedtak som ligg til grunn for saken(til dømes ein dispensasjon som er endeleg)*. Kommunen kan sjølvstøkt bruke vurderingar og formuleringar som er gjort tidlegare, men desse bør inn i det nye vedtaket.

Dette inneber at kommunen må, når saka skal behandlast på ny, behandle estetikk, § 29-2, plassering, § 29-4 (herunder evt. dispensasjon) osv. i tillegg til dispensasjon for utnyttingsgrad.

Konklusjon

Fylkesmannen kan ikkje sjå at erklæringa av 21.07.2009 kan leggest til grunn som samtykke til nærare plassering enn 4 meter. I tillegg er ikkje vilkåra for dispensasjon for utnyttingsgrad vurdert godt nok. Fylkesmannen finn difor å måtte oppheve kommunen sitt vedtak og sende saka tilbake for ny behandling i samsvar med det som er nemnt over.

Etter dette finn fylkesmannen at vedtaket er i strid med plan- og bygningslova og klaga har ført fram.

Fylkesmannens vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 34, rundskriv T-2/09 frå Miljøverndepartementet og brev av 28.09.09 frå Kommunal- og regionaldepartementet, finn fylkesmannen å måtte oppheve kommunens vedtak i sak nr 87/15. Saka blir sendt tilbake til kommunen for ny behandling i samsvar med det som er nemnt ovanfor.

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

Eventuelle krav om sakskostnader må setjast fram innan 3 veker etter at dette brevet vart mottatt. Kravet skal avgjerast av fylkesmannen, jf. forvaltningslova § 36.

Partane er underretta om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med helsing

Helge Mogstad (e.f.)
direktør

Linn Hassellund

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi:

Astrid B. Roseth	Gjertnesvegen 16	6090	FOSNAVÅG
Jan Olav Kriken	Vikegeila 44	6150	ØRSTA
Alice Bjerknes	Berknesvegen 972	6105	VOLDA



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2015/2278

Arkivkode: 17/49

Utvalsaksnr Utval
32/17 Forvaltningsutvalet

Møtedato
18.04.2017

GBR 17/49 - OPPFØRING AV TILBYGG OG FASADEENDRING- DISPENSASJON FRÅ PLANKRAV

Administrasjonen si tilråding:

1. *Forvaltningsutvalet finn ikkje at omsyna bak plankravet eller omsyna i plan og bygningslova blir vesentlig sett til side ved godkjenning av omsøkte tiltak. Forvaltningsutvalet finn også at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samla vurdering. Forvaltningsstyret finn såleis ikkje at omsøkte tiltak i vesentleg grad vil ha verknad for framtidig planlegging i området og gir med heimel i plan og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå plankrav, nedfelt i føresegner til kommunedelplan Volda sentrum, planID 2007010, for oppføring av tilbygg til bustadhus på eigedomen gnr 17 bnr 49 i samsvar med søknad datert 29.012.2016.*
2. *Forvaltningsutvalet gir dispensasjon frå byggegrense mot E39, for oppføring av utkraga tilbygg i avstand inn til 11.6m frå senterlinje veg i samsvar med søknad.*
3. *Forvaltningsstyret godkjenner utnyttingsgrad for utbygging på eigedomen med inntil 26.6% i samsvar med søknad.*
4. *Dispensasjon vert gitt på fylgjande vilkår: Før handsaming av byggesøknad må det gjerast ei nærare støyvurdering etter retningsliner for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), og avklarast at tiltaket kan gjennomførast innanfor gjeldande reglar, og i byggesaka få fastlagt nødvendige avbøtande tiltak."*

Vedleggsliste:

Søknad om dispensasjon frå plankrav medvedlegg.

Søknad om byggeløyve.

Fylkesmannen brev av 23.09.2016

Forvaltningsstyre sak 29/17 og 54/16

Uprenta saksvedlegg:

Tidlegare reguleringsplan Nedre Klepp

Kommunedelplan Volda sentrum

Saksopplysningar/fakta:

Forvaltningsutvalet har tidlegare i sak 29/16 den 12.04.2016 handsama byggesøknad for tilbygg til bustadhus på denne eigedomen. Søknaden var då også handsama som dispensasjon i høve til byggegrense mot veg(E39) og for utnyttingsgrad, jf tidlegare reguleringsplan for området Nedre Klepp- planID 1982004.

Vedtak i saka vart påklaga av nabo og fylkesmannen har i brev av 23.09.2016 oppheva kommunen sitt vedtak.

Grunnlaget for oppheving av kommunen sitt vedtak er ikkje direkte retta mot argument i klage, men gjeld det formelle grunnlaget for handsaming av saka, der det er påpeika feil i høve til gjeldande plangrunnlag.

I grunngjevinga her heiter det:

"Vedtaket lid av feil ved at det manglar dispensasjon frå krav om utarbeiding av ny reguleringsplan. Klagen har ført fram.

I møte den 12.04.2016 har Forvaltningsstyret i Volda kommune, under PS-sak nr. 29/16, innvilga dispensasjon frå reguleringsføresegnene i høve utnyttingsgrad og byggjegrænse. Dispensasjon er gitt på vilkår om at det for handsaming av byggesøknad må gjerast ei nærmare støyvurdering etter retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (1-1442/2012), og avklarast at tiltaket kan gjennomførast innanfor gjeldande reglar, og eventuelt i byggesaka få fastlagt naudsynte avbøtande tiltak.

Vedtaket er påklaga av naboane Anne og Frode Vatnøy, eigarane av gnr. 17 bnr. 61, ved brev datert 02.05.2016. Som grunnlag for klagen er det i det vesentlegaste anført at tiltaket vil bli dominerande, både kva gjeld høgd og plassering på tomta. Det anførast blant anna at tiltaket ikkje eignar seg på eigedommen ut frå tomta si utforming.

Kommunen behandla klagen i møte i forvaltningsstyret den 14.06.2016 og under PS-sak nr. 54/16 har dei halde fast på det første vedtaket i PS-sak nr. 29/16.

.....
Tiltaket er planlagd utført på eit område som er omfatta av kommunedelplan for Volda sentrum vedtatt 04.02.2010. I kommunedelplanens tekstdel pkt. 2.3 står det at «Det er eit stort antal reguleringsplanar innafor planområdet. (...) Plankartet viser kva områder som har reguleringsplanar som skal gjelde framfor kommunedelplanen. I dei andre regulerte områda er det krav om ny reguleringsplan.»

Det går fram av juridisk bindande føresegn i pkt. 12 at «Arealdelen til kommuneplanen gjeld framfor andre planer når anna ikkje er vedteke. Godkjende regulerings- og bebyggelsesplanar som skal gjelde framfor kommunedelplanen er vist på plankartet. I andre regulerte område skal det utarbeidast ny reguleringsplan.»

Omsøkte eigedom er i planen vist som eksisterande bustadområde, og ligg i B 9.

I byggeområde merka med B på plankartet, kan arbeid som krev søknad og løyve ikkje finne stad før området inngår i godkjend bebyggelsesplan, sjå føresegn i pkt. 1.1. Omsøkte område er ikkje unntatt rettsverknad frå kommunedelplanane gjennom at tidlegare gjeldande reguleringsplan for «Nedre Klepp» stadfesta 07.07.1982 framleis skal gjelde. Gjeldande plan for området er kommunedelplanane, ikkje tidlegare reguleringsplan. Kommunedelplanane skal soleis gjelde framfor tidlegare reguleringsplan. På bakgrunn av det ovannemnte sett i lys av plankartet skal det utarbeidast ny reguleringsplan for det kan setjast i verk tiltak på omsøkte eigedom.

Fylkesmannen er ikkje kjend med at det er utarbeida naudsynt reguleringsplan i område i tråd med føresegnene til kommunedelplanen. Fylkesmannen kan heller ikkje sjå at det er søkt om dispensasjon frå plankravet, og heller ikkje at kommunen har vurdert dispensasjon i sitt vedtak.

I det påklagde vedtaket har kommunen innvilga dispensasjon frå reguleringsplanane i høve utnyttingsgrad og byggjegrænse. Det manglar derimot naudsynt dispensasjon frå kravet om at området må inngå i godkjend reguleringsplan for arbeid og tiltak kan godkjennast, slik at vedtaket lid av feil. Fylkesmannen må av den grunn oppheve vedtaket.

Dersom tiltakshavar framleis ønskjer omsøkte tiltak, må han gis moglegheit til å søkje om

dispensasjon frå plankravet. Ein slik søknad må grunngjevast, jf. pbl. § 19-1 og vurderast i lys av vilkåra i pbl. § 19-2.

Etter dette finn fylkesmannen at vedtaket er i strid med plan- og bygningslova og klagen har ført fram."

Kopi av tidlegare saker i Forvaltningsstyret og fylkesmannen sitt vedtak ligg som vedlegg til saka

Kommunen har etter dette mottatte ny søknad om byggeløyve for tilbygg, der også søknad om dispensasjon frå plankrav nedfelt i kommunedelplan for Volda sentrum er med.

I søknaden er det no også gjort greie for dei føresetnadane som skal vurderast i høve til plan/dispensasjon frå plan.

Sjølve byggesøknaden/byggeprosjektet er ikkje endra i høve til tidlegare søknad. Eg viser elles til vedlegg i søknaden der omsyn til dispensasjon no også er grunngitt.

Det er her frå søkjar gitt m.a gitt fylgjande beskriving av tiltaket.

(dette låg også saman med teikningsgrunnlag og situasjonsplan som vedlegg til utsendt nabovarsel):

"Tiltaket omfattar nokre små endringar på fasaden. I tillegg omfattar tiltaket eit tilbygg med grunnflate på ca. 55m². Tilbygget har kjøkken i 1. etg. og loftstove og takterrasse i 2. etg. Fundamenta for tilbygget, som ligg på nivå med kjellar til eksisterande einebustad er trekt inn frå resten av bygningskroppen.

Materialbruk: Tilbygget er tenkt kledd med liggande trekledning og med sedum matter på taket av loftstova i 2. etg. Dette vil gje eit grønt tak og ei kledning som står seg godt over tid. Det blir søkt om 3 dispensasjonar:

Utnyttinggraden i reguleringsbestemmelsane for området er sett til 15 %. Det vart påpeika frå kommunen i førehandskonferansen at dette er utdatert og at det er vanleg å gje løyve til ei utnyttingsgrad på opp mot 30% i dette området. Det ligg difor føre dispensasjonsøknad om å utvide utnyttingsgraden til 30%

Bygningsforma er sett ut frå at ein har ønska eit smalt bygningsvolum for ikkje å ta for myke av utsynet til naboen i gamlevegen 31 og at ein bygg 4 meter frå grensa til same nabo. For å få nok areal til eit brukande opphaldsareal i 1. etg. må då tilbygget ha god lengde og kragar difor over byggegrensa mot veg, som er der utstrekning av tilbygget vil påvirke naboar minst. Utkraginga er viktig for å gje opphaldsrommet i 1. etg utsyn ut fjorden, og for å gje utsyn mot kveldsola frå takterrassen. Det ligg difor føre søknad om dispensasjon for utkraging på 1.53 meter over byggegrense til veg.

Det blir og søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sitt krav om utarbeiding av reguleringsplan før arbeid og tiltak kan godkjennast. Det ligg ikkje føre nokon planoppstart for området med det fyrste. Vi søker difor dispensasjon frå plankravet med sikte på å få gjennomført planlagt utbygging innan rimeleg tid."

I eige vedlegg er det lagt ved søknad om dispensasjon frå plankrav nedfelt i gjeldande kommunedelplan for området. Her heiter det:

"Av kommunedelplan Volda sentrum går det ikkje klart fram kva som er grunngjeving for plankravet for areala i dette området. Så langt ein kan sjå er det omsynet til endra trafikale tilhøve langs E39 som utløyser dette. Trafikktilhøva langs vegen er omtala i plan og det er i plankart lagt inn framtidig gangveg langs riksvegen. Planen vart vedteken i 2009 og så langt ein kan sjå er det ikkje teke initiativ til vidare detaljplanlegging for området i denne perioden. Verken kommunen eller statens vegvesen har signalisert at det er forventa planoppstart for området med det fyrste. Vi søker difor dispensasjon frå plankravet med sikte på å få gjennomført planlagt utbygging innan rimeleg tid.

Gamlevegen 33 A. 17/49 er ei eksisterande bustadtomt med tilknytning til kommunal veg, uavhengig av riksvegen. Planlagd utbygging er ei mindre endring som ikkje i vesentleg grad

endrar situasjonen i området. Det gjev ikkje nye bueiningar, og vil såleis heller ikkje endre tilhøve knytt til tilkomst og parkering.

Omsynet til hovudvegen (E39) vedkomande byggeavstand og støy er tidlegare avklare ved eigen dispensasjonssøknad og høyring hjå sektormynde. St.vegvesen tilrår dispensasjon for byggegrense mot veg.

Omsyn til tiltaket si form, og utnyttingsgrad ved planlagt utbygging er også nærare vurdert gjennom tidlegare søknad. Det vart her vurdert og gitt dispensasjon for utnyttingsgrad. I tidlegare søknad tilknytt dette heiter det:

"I bestemmelsane for reguleringsplanen er det oppgitt ei maks utnyttingsgrad på 15 %. Dei omkringliggande tomtene har per i dag høgre utnyttingsgrad. Gamlevegen 33 B har utnyttingsgrad på ca. 24 %, Gamlevegen 31 har utnyttingsgrad på ca. 25%.

Det vart påpeika frå kommunen i førehandskonferansen at utnyttingsgraden på 15% er utdatert og at det er vanleg å gje løyve til ei utnyttingsgrad på opp mot 30% i dette området. Med tilbygget vil utnyttingsgraden på omsøkte tomt vere 25 %. Det blir difor søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen til å få auke utnyttingsgraden til 30%"

I kommunen si vurdering i sak 29/16 er dette gitt slik omtale:

"Omsøkte utnyttingsgraden er noko høgare enn føresett i reguleringsplan, men som nemnt i saksutgreiinga ikkje vesentleg høgare enn for ein del eksisterande eigedomar i området.

I sentrumsområdet er det naturleg, og ein vilja politikk, å legge til rette for noko fortetting og auka utnytting i områder med eldre reguleringsplanar og reguleringsføresegner.

Sett i høve til situasjonsplan og snitt, og dei store terrengskilnadane som er mellom omsøkte tomt og tomta til nabo som har gitt merknad, kan ein ikkje sjå at tiltaket vil vere til vesentleg ulempe for denne eigedomen. for nedre del av hage vil eit tilbygg her skjerme noko meir mot utsikta mot sjø og fjorden, men vil ikkje vere så omfattande at det vil gje særleg utslag i høve til soltilhøve, jf den store høgdeskilnaden.

Byggplasseringa er innan for normale byggeavstandar etter reglane i plan og bygningslova, og byggehøgde overskrid heller ikkje gjeldande reglar her. Eg finn såleis omsøkte tiltak å vere innan for forventelege rammer for utbygging i området."

Omsøkte tiltak er innanfor generelle reglar i PBL vedkommande byggehøgder avstand til nabogrense, og avstand mellom bygg. Tilhøve til tilkomst og parkering er uendra, og søknaden gjeld eit avgrense tiltak i eit utbygd område. Både administrasjonen og forvaltningstyret har konkludert med at det omsøkte tiltaket ikkje vil vere til vesentleg ulempe for naboeigedomane.

Gjennom høyring er omsynet til sektormynde avklara. Dette også sett i høve til statens vegvesen og tilhøva til E39, vedkomande byggegrense og støyavklaring.

Vi kan såleis ikkje sjå at omsøkte tiltak vil vanskeleg gjere eventuelt seinare planarbeid for området. Vi meiner og at det er lite truleg at dette tiltaket ikkje ville bli tillate gjennomført sjølv etter ein reguleringsprosess."

Kommunen har som det går fram av sak 29/16 og sak 54/16 både administrativt og politisk vurdert realitetane i byggesaka i tidlegare sakshandsaming.

I samband med sakshandsaminga her vart det også gjennomført synfaring på staden der omsøkte tiltak vart nærare orientert om og der dette vart vurdert ut frå naboklage og kva verknad tiltaket ville kunne få for naboeigedom.

Etter som byggesøknaden ikkje er endra finn eg grunn til å vise til dei vurderingar som her vart gjort, jf. omtale i høve nabomerknad/klage, der det heiter:

"Argumenta i klaga er i all hovudsak dei same som var fremja ved innspel til byggesaka gjennom nabomerknad i sak 29/16. Når det gjeld omsyn til E39 - finn eg ikkje denne del av klaga relevant då Statens vegvesen har tilrådd dispensasjon frå gjeldande byggegrense mot E39. Vidare er det også slik det går fram av vilkår i saka, sett krav om dokumentasjon i høve til omsynet til støy, før vidare handsaming av byggesaka.

Heller ikkje kan ein sjå at innspelet om dagens tilkomst ("bratt, trong og krevjande tilkomst frå Gamlevegen) kan vektleggast i klagehandsaminga.

Dei andre ulempene som vert peika på med omsyn til tap av utsikt, lys og luft, skuggeverknad m.v. vart grundig vurdert både av administrasjonen før fremjing av saka og av utvalet ved gjennomført synfaring i området. Utvalet fekk ved synfaring sjå tilhøva også frå dei ulike terrengnivå og etasjar på klagar sin bustadtomt. Byggehøgder og utstrekning for tilbygget var då synleggjort sett i høve til dagens bygg både med omsyn til utstrekning og høgde. Eg legg såleis til grunn at dette hadde særleg merksemd og at høgdenivåa vart særleg påvist under synfaringa sett i høve til mønehøgde på eksisterande bygg.

Omsøkte utnyttingsgrad er noko høgare enn føresett i reguleringsplan, men slik nemnt i sak 29/16 ikkje vesentleg høgare enn for ein del eksisterande eigedomar i området. I sentrumsnære område er det også naturleg, og ein vilja politikk, å legge til rette for noko fortetting og auka utnytting i områder med eldre reguleringsplanar og føresegner. Både administrasjonen og forvaltningsstyret har såleis i sak 29/16 konkludert med at det omsøkte tiltaket ikkje vil vere til vesentleg ulempe for naboeigedomen."

I samband med byggesøknad/søknad om dispensasjon har søkjar sendt nabovarsel. Søkjar mottok då ein merknad frå eigarane av gnr 17 bnr 61, (Same klagar som i tidlegare sak). Merknaden ligg som vedlegg til søknaden og er kommentert av søkjar i høve til innsendt søknad. I merknaden heiter det:

"Dispensasjonsøknad utnyttingsgrad.

Eit viktig argument for å avslå denne søknaden er at tomta på ingen måte er eigna til ei slik utbygging. Tilkomsten til huset er kronglete, bratt og lang. Og den må tilbakeleggast til fots. Det er derfor vesentlege hindringar for redningsetatar som til dømes brann og ambulanse å kome seg til boligen. Dette er viktige sikkerheitsaspekt som må vurderast. Tilkomsten frå huset til Gamlevegen går over felles garasjetomt som er delt av 3 grannar, deriblandt underteikna. I tillegg ynskjer vi å vidareføre tidlegare argument som vi gav i klage på politisk vedtak: Arkivsaknr.2015/2278 /løpenr 4419/2016 Arkivkode 17 /49. Desse blir å ansjå som merknader også her.

Dispensasjonsøknad frå kommuneplanen sitt krav om utarbeiding av reguleringsplan før tiltak kan godkjennast. Dispensasjonsøknad utkraking av tilbygg over byggegrense mot veg. Vi protesterer på at det blir gitt dispensasjon frå kommuneplanen sitt krav om reguleringsplan før tiltak kan godkjennast. Vi protesterer også på at det blir gitt dispensasjon til utkraking av tilbygg over byggegrense mot veg. Huset ligg i eit særskilt krevande område med tanke på veg og sikkerheit. Ei sak som står sterkt og som har vore mykje diskutert og omtala både i media og elles er behovet for sykkelveg mellom Volda og Ørsta. Det framgår av vedlegg B3 «<Trafikktilhøva langs vegen er omtala i plan og det er i plankart lagt inn framtidig gangveg langs riksvegen». Ein forstår det slik at det er tenkt sykkelveg langs dagens E39. Dagens E39 er av mange blitt peika på som trong, uoversiktleg og trafikkfarleg. Tatt i betraktning også framtidig trafikkmasse er i alle fall dagens vegbreidd eit minimum. Det vil også i framtida vere monaleg med tungtrafikk der på grunn av 2 ferger som trafikkerer strekninga. Det vil også vere auka utbygging i heile området mot Furene som også i framtida vil sikre stor trafikk på vegen til sentrum, på dagen E39 Sykkel/ gangveg langs dagens E39 vil krevje auka vegbredde. Kvar skal ein ta dette arealet frå? Kor nært vil huset ligge vegen etter at ein har bygd sykkelvegen? Huset ligg vel på grensa til lovleg byggeavstand til vegen alt no. Når sykkelvegen kjem, og om ein tillet utkraking på 1,5 meter, korleis vil ein ligge i forhold til lovleg byggegrense då. Nøyaktig reknestykke har eg ikkje, men det er vel ikkje urealistisk å måtte trenge 3 meter til sykkelveg alt inkludert. Om huset ligg om lag på lovlig grense pr. i dag så vil det vel ligge ein plass mellom 4-5 meter under lovlig byggegrense etter utkraking og sykkelveg er på plass. Eit spørsmål er om det i det heile er mogleg å bygge sykkel/gangveg utan å sanere huset som står der i dag. Vi protesterer på at det kan bli gitt løyvingar som i nær framtid vil stikke kjeppar i hjula på eit viktig og naudsynte prosjekt som vil påverke heile voldasamfunnet i veldig stor grad. Derfor må ein ikkje godkjenne eit slikt prosjekt utan at ein har ein

heilheitleg, grundig og gjennomtenkt reguleringsplan for området."

Søkjar har gitt fylgjande kommentar til denne merknaden i byggesøknaden:

"Vatnøy (eigar av 17/61) meiner tomta, på bakgrunn av «kronglete, bratt og lang» tilkomst, ikkje er eigna for det omsøkte tilbygget. Dette vil vi tilbakevise. Eigedomen har ein godt opparbeidd tilkomst beståande av ei trapp og ein kort brusteinsbelagt gangveg. Både trapp og gangveg er opplyst og har varmekablar for å hindre at det blir glatt om vinteren. Vidare har eigedommen biloppstillings- og garasjeplass. Vi vil soleis hevde at eigedomen, samanlikna med mange andre realiserte byggeprosjekt i Volda, har ein god tilkomst. Ut i frå at Vatnøy fokuserar på utfordringar knytt til brann og redning vil vi påpeike at det ikkje er søkt om å auke talet på bueiningar på eigedomen, og at det i det omsøkte tilbygget ikkje er soverom.

Vatnøy påpeikar vidare at eigedomen har tilkomst over felles garasjetomt. Dette er riktig, tomta har blitt fordelt mellom grannane i ein eigen avtale.

Vatnøy skriv i sin merknad at han ynskjer at hans argument i klage på politisk vedtak frå tidlegare byggesak skal gjerast gjeldande også i denne saka. Denne klaga vart handsama i Forvaltningsstyret 14.06.2016 (saks nr. PS 54/16). Eit samrøystes vedtak sa den gong at Forvaltningsstyret «finn ikkje at det i klaga kjem fram nye moment som gir grunn til endra konklusjon i saka».

Vatnøy protesterar vidare på at det vert gitt dispensasjon til utkraging av tilbygg over byggegrense mot veg. Denne dispensasjonen har tidlegare vore handsama av Statens Vegvesen, som konkluderte med at dispensasjon kunne innvilgast. Vi har tillit til at Statens Vegvesen har vurdert momenta som Vatnøy bekymrar seg for, og at dei ikkje ville tilrådd dispensasjon dersom dei meinte at tiltaket var til hinder for ein framtidig gang og sykkelveg, eller dersom dei meinte at heile eigedomen måtte sanerast.

Vi vil også påpeike at grunna utkraginga vil tilbygget sitt fundament ligge godt frå byggegrensa mot vegen, og ha større avstand frå vegen enn grunnmuren til eksisterande bustad. Tilbygget medfører dermed ikkje nye avgrensingar for mogleg utviding av vegen, enn det eksisterande bustadar på eigedomen og naboeigedomane gir.

Utnyttingsgrada på eigedomen, med det omsøkte tilbygget, vil verte om lag lik med naboeigedomane og godt innanfor etablert «normal» i området. Ut frå dette, og momenta som er påpeika i kommentarane ovanfor, kan vi ikkje sjå at det er problematisk å gi dispensasjon frå kommunedelplanen sitt krav om utarbeiding av ny reguleringsplan."

Sjølv om saka i samband med tidlegare byggesak/dispensasjon frå plan har vore sendt på høyring til statlege/fylkeskommunale fagorgan, har administrasjonen funne det rett å sende denne på høyring på ny i samband med ny søknad og søknad om dispensasjon frå plankrav.

Kommunen har i ettertid motteke innspel i høve dette frå alle aktuelle faginstansar, Statens vegvesen, M.R. Fylkeskommune og Fylkesmannen.

I innspel derifrå heiter det no:

St. Vegvesen, brev av 22.03.2017:

"Statens vegvesen ga i skriv datert 08.01.2016 uttale til dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av same tiltak som det no vert søkt om dispensasjon frå gjeldande kommunedelplan for. Kommunen sitt vedtak i den fyrste saka har seinare vorte oppheva. Det vert no søkt om dispensasjon frå krav i gjeldande kommunedelplanen om ny/endra reguleringsplan før utbygging.

Endra plankrav medfører ikkje at Statens vegvesen har endra haldning til momenta som vart vurdert i samband med den fyrste saka. Nytt tilbygg er planlagt med avstand 11,6m frå vegmidte. Høgdeskilnaden frå vegbane E39 til terrengnivå på byggetomt er ca. 8m.

Fartsgrensa på fylkesvegen er i området 50 km/t og årsdøgntrafikken er 8920 kjøretøy.

Støyvarselkart etter T-1442 datert juni 2011 kan tyde på at tiltaket ligg utsatt til med omsyn til trafikkstøy. Det må i tilfelle utbygging utførast ei nærare støyvurdering etter Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (2012).

Statens vegvesen har ut i frå sitt ansvarsområde ikkje andre merknadar til at det kan bli gitt dispensasjon frå gjeldande kommunedelplan for oppføring av tilbygg/påbygg i ein avstand 11,6m frå vegmidte E39. Stor høgdeskilnad mellom tiltak og vegbane på E39 er avgjørande for vårt standpunkt".

Møre og Romsdal Fylkeskommune, e-post den 7.03.2017:

"Møre og Romsdal fylkeskommune har ut i frå sine ansvarsområder ingen særskilte merknader."

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev av 6.04.2017:

"Fylkesmannen har ut frå sine ansvarsområde ingen merknader til søknaden."

Vurdering og konklusjon:

Kommunen har som det går fram av sak 29/16 og sak 54/16 både administrativt og politisk vurdert realitetane i byggesaka i tidlegare sakshandsaming.

I samband med sakshandsaminga her vart det også gjennomført synfaring på staden der omsøkte tiltak vart nærare orientert om og der dette vart vurdert ut frå naboklage og kva verknad tiltaket ville kunne få for naboeigedom.

Etter som byggesøknaden ikkje er endra finn eg grunn til å vise til dei vurderingar som her vart gjort, jf. omtale i høve nabomerknad/klage.

Ny nabovarsling og høyring er gjennomført.

Det har i gjennomført høyring og nabovarsling kome til nye moment som, slik administrasjonen vurderer det, gir grunn til endra haldning til søknaden.

Det vesentlege av merknader i frå nabo er i denne omgang knytt til omsynet til E39.

Dette omsynet er avklara sett i høve til sektormynd og framlegg til vilkår sett i tilråding i saka (tilhøve til støy).

Vidare er omsynet til tilkomst til eigedomen peika på i merknad.

Eksisterande tilhøve vert ikkje endra ved tilbyggsøknaden, og eigedomen har tilfredsstillande godkjent tilkomst og parkeringsløyising.

Av kommunedelplan Volda sentrum går det ikkje klart fram kva som er grunngjeving for plankravet for areala i dette området. Det kan m.a. vere omsynet til endra trafikale tilhøve og framtidig gangveg/fortau langs E39 som utløyser dette. Jf også omsyn til støy frå riksvegen. Ei vurdering av unyttingsgrad ved vidare utbygging i området kan også vere grunn til slikt generelt plankrav i høve til vidare utbygging. (ein del ubebygde tomter i området lenger vest.)

Kommunedelplanen vart vedteken i 2009. Det er ikkje teke initiativ til vidare detaljplanlegging for området etter dette, og detaljplanlegging for området ligg heller ikkje inne kommunen sin planstrategi. Derimot er revisjon av kommuneplanen sin arealdel prioritert. Det er såleis ikkje forventa planoppstart for området med det fyrste.

Gamlevegen 33 A. 17/49 er ei eksisterande bustadtomt med tilknytning til kommunal veg, uavhengig av riksvegen.

Planlagd utbygging er ei mindre endring på ei eksisterande bebygd bustadtomt, og som ikkje i vesentleg grad endrar situasjonen i området. Tilbygget gjev ikkje nye bueiningar, og vil såleis heller ikkje endre tilhøve knytt til tilkomst og parkering.

Dei andre omsyna til nabo, sett i høve til sjølv byggesøknaden, byggplassering, byggehøgde, byggutforming og dei mogelege negative verknader som dette har for naboeigedom, med omsyn til utsikt, lys og luft m.v er grundig vurdert tidlegare.

I sak 54/16 heiter det såleis i saksutgreinga:

"Omsøkte utnyttingsgraden er noko høgare enn føresett i reguleringsplan, men som nemnt i saksutgreiinga ikkje vesentleg høgare enn for ein del eksisterande eigedomar i området. I sentrumsområdet er det naturleg, og ein vilja politikk, å legge til rette for noko fortetting og auka utnytting i områder med eldre reguleringsplanar og reguleringsføresegner. Sett i høve til situasjonsplan og snitt, og dei store terrengskilnadane som er mellom omsøkte tomt og tomta til nabo som har gitt merknad, kan ein ikkje sjå at tiltaket vil vere til vesentleg ulempe for denne eigedomen. for nedre del av hage vil eit tilbygg her skjerme noko meir mot utsikta mot sjø og fjorden, men vil ikkje vere så omfattande at det vil gje særleg utslag i høve til soltilhøve, jf den store høgdeskilnaden. Byggplasseringa er innan for normale byggeavstandar etter reglane i plan og bygningslova, og byggehøgde overskrid heller ikkje gjeldande reglar her. Eg finn såleis omsøkte tiltak å vere innan for forventelege rammer for utbygging i området."

Innspel ved nabovarsling no gir ikkje grunn til endra haldning i høve til dette.

Det vert også i søknad og tidlegare utgreiing vist til at det i same området er fleire eigedomar som har høgare utnytting enn det som er lagt til grunn i tidlegare reguleringsplan. Dei omkringliggande tomtene til 17/49 har per i dag slik berekna utnyttingsgrad: Gamlevegen 33 B har utnyttingsgrad på ca. 24 %, Gamlevegen 31 har utnyttingsgrad på ca. 25%. Det aktuelle tiltaket er opplyst å få ein utnyttingsgrad med tilbygget på 26.6 %. (Her må ein då legge til at eigedomen har parkering/garasje på eiga fellestomt, så den samla utnyttinga for området er vesentleg lavare.) Jf. elles føringar i kommunedelfplan om ynskje om auka fortetting i sentrumsnære bustadområde

Etter ei samla vurdering finn ein såleis ikkje at omsyna bak plankravet eller omsyna i plan og bygningslova blir vesentlig sett til side ved godkjenning av omsøkte tiltak. Ein kan ikkje sjå at omsøkte tiltak i vesentleg grad vil vanskeleggjere framtidig planlegging i området. Fordelane ved å gi dispensasjon vert også vurdert til å vere klart større enn ulempene etter en samla vurdering. Administrasjonen rår såleis til at det vert gitt dispensasjon som omsøkt for oppføring av tilbygg til bustadhus på eigedomen gnr 17 bnr 49 i samsvar med søknad datert 29.012.2016.

Ved dispensasjon bør det bli sett fylgjande vilkår:
Før handsaming av byggesøknad må det gjerast ei nærare støyvurdering etter retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), og avklarast at tiltaket kan gjennomførast innanfor gjeldande reglar, og i byggesaka få fastlagt nødvendige avbøtande tiltak.

Helse og miljøkonsekvensar:

Ingen vesentlege endringar i høve til no-situasjon. Omsyn til støy frå riksvegen vert ivareteke gjennom vilkår i tilrådinga i saka.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen kjende for kommunal økonomi.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Ingen kjende endringar i høve til eksisterande situasjon.

Utviklingssjef
Jørgen Vestgarden

Utskrift av endeleg vedtak:

Nordplan AS Postboks 224 6771 NORDFJORDEID

Andreas Heltne Sætre og Kari Hesselberg Gamlevegen 33 A 6102 VOLDA

Frode Vatnøy og Anne Gjengedal Vatnøy Gamlevegen 31 6102 VOLDA

Statens vegvesen Vestre Olsvikveg 13 Statens vegvesen

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Møre og Romsdal Fylkeskommune

Volda kommune- Utvikling

Klageinstans:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Søknad om tillatelse til tiltak

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

☒ **Rammetillatelse**

☐ **Ett-trinns søknadsbehandling**

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

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

foreligger sentral godkjenning? ☐ Ja ☐ Nei



Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

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

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

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

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

Søknaden gjelder									
Eiendom/ byggsted	Gnr. 17	Bnr. 49	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune VOLDA		
	Adresse Gamlevegen 33 A				Postnr. 6102	Poststed Volda			
Planlagt bruk/formål	☐ Bolig	☐ Fritidsbolig	☐ Garasje	☐ Annet:	Beskriv			Bygn.typekode (jf. s. 2)	
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☒ Nytt bygg *)	☐ Parkeringsplass *)	☐ Anlegg	☐ Veg	☐ Vesentlig terrenginngrep			
	Endring av bygg og anlegg	☒ Tilbygg, påbygg, underbygg *)	☒ Fasade						
		☐ Konstruksjon	☐ Reparasjon	☐ Ombygging	☐ Anlegg				
	Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift						
	Riving	☐ Hele bygg *)	☐ Deler av bygg *)	☐ Anlegg					
	Bygn.tekn. installasj.**) ☐	☐ Nyanlegg *)	☐ Endring	☐ Reparasjon					
	Endring av bruks- enhet i bolig ☐	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning						
	Innhegning, skilt ☐	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.						
*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.									

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	1 –	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1 – 5	☐
Nabovarsling (Kvittring for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 5	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 –	☐
Tegninger	E	1 – 8	☐
Redegjørelser/kart	F	–	☒
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 – 3	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	☒
Andre vedlegg	Q	–	☒

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak Nordplan AS	Org.nr. 948081768	Navn Kari Hesselberg og Andreas Heltne Sætre	
Adresse Pb 224		Adresse Gamlevegen 33 A	
Postnr. 6771	Poststed NORDFJORDEID	Postnr. 6102	Poststed VOLDA
Kontaktperson Lars Etterdal	Telefon 57885500	Eventuelt organisasjonsnummer	
E-post		E-post	
Dato 29.12.2016		Dato 29.12.2016	
Underskrift <i>Torkjel Bruland Lavoll</i>		Underskrift <i>Andreas Heltne Sætre</i>	
Gjentas med blokkbokstaver TORKJEL BRULAND LAVOLL		Gjentas med blokkbokstaver ANDREAS HELTNE SÆTRE	

Bygningstyppekoder		
BOLIG		
Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111–199). Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
Enebolig 111 Enebolig 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet 113 Våningshus Tomannsbolig 121 Tomannsbolig, vertikaldelt 122 Tomannsbolig, horisontaldelt 123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt Rekkehus, kjedehus, andre småhus 131 Rekkehus 133 Kjede-/atriumhus 135 Terrassehus 136 Andre småhus med 3- boliger eller flere	Store boligbygg 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et. 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et. 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et. 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et. 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer Bygning for bofellesskap 151 Bo- og servicesenter 152 Studenthjem/studentboliger 159 Annen bygning for bofellesskap*	Fritidsbolig 161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig 163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig Koie, seterhus og lignende 171 Seterhus, sel, rorbu og lignende 172 Skogs- og utmarkskoie, gamme Garasje og uthus til bolig 181 Garasje, uthus, anneks til bolig 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig Annen boligbygning 193 Boligbrakker 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)
ANNET		
Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211–840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
INDUSTRI OG LAGER Industribygning 211 Fabrikbygning 212 Verkstedsbygning 214 Bygning for renseanlegg 216 Bygning for vannforsyning 219 Annen industribygning * Energiforsyningsbygning 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA) 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA) 229 Annen energiforsyning * Lagerbygning 231 Lagerhall 232 Kjøle- og fryselager 233 Silobygning 239 Annen lagerbygning * Fiskeri- og landbruksbygning 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo 243 Veksthus 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett 245 Naust/redskapshus for fiske 248 Annen fiskeri- og fangstbygning 249 Annen landbruksbygning * KONTOR OG FORRETNING Kontorbygning 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus 312 Bankbygning, posthus 313 Mediabygning 319 Annen kontorbygning * Forretningsbygning 321 Kjøpesenter, varehus 322 Butikk/forretningsbygning 323 Bensinstasjon 329 Annen forretningsbygning * 330 Messe- og kongressbygning	Garasje- og hangarbygning 431 Parkeringshus 439 Annen garasje-/hangarbygning * Veg- og trafikktilsynsbygning 441 Trafikktilsynsbygning * 449 Annen veg- og biltilsynsbygning * HOTELL OG RESTAURANT Hotellbygning 511 Hotellbygning 512 Motellbygning 519 Annen hotellbygning * Bygning for overnatting 521 Hospits, pensjonat 522 Vandrer-/feriehjem 523 Appartement 524 Camping/utleiehytte 529 Annen bygning for overnatting * Restaurantbygning 531 Restaurantbygning, kafébygning 532 Sentralkjøkken, kantinebygning 533 Gatekjøkken, kioskbygning 539 Annen restaurantbygning * KULTUR OG UNDERVISNING Skolebygning 611 Lekepark 612 Barnehage 613 Barneskole 614 Ungdomsskole 615 Kombinert barne- ungdomsskole 616 Videregående skole 619 Annen skolebygning * Universitets-, høgscole og forskningsbygning 621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv. 623 Laboratoriebygning 629 Annen universitets-, høgscole og forskningsbygning * Museums- og biblioteksbygning 641 Museum, kunstgalleri 642 Bibliotek/mediatek 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning) 649 Annen museums-/biblioteksbygning *	Idrettsbygning 651 Idrettshall 652 Ishall 653 Svømmehall 654 Tribune og idrettsgarderobe 655 Helsestudio 659 Annen idrettsbygning * Kulturhus 661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning 662 Samfunnshus, grendehus 663 Diskotek 669 Annet kulturhus * Bygning for religiøse aktiviteter 671 Kirke, kapell 672 Bedehus, menighetshus 673 Krematorium/gravkapell/bårehus 674 Synagoge, moske 675 Kloster 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter * HELSE Sykehus 719 Sykehus * Sykehjem 721 Sykehjem 722 Bo- og behandlingssenter 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad 729 Annet sykehjem * Primærhelsebygning 731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon 739 Annen primærhelsebygning * FENGSEL, BEREDSKAP O.A. Fengselsbygning 819 Fengselsbygning * Beredskapsbygning 821 Politistasjon 822 Brannstasjon, ambulansestasjon 823 Fyrstasjon, losstasjon 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk 825 Tilfluktsrom/bunker 829 Annen beredskapsbygning * 830 Monument 840 Offentlig toalett

*) eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger

Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

Dato: 13.12.2016
Vår ref: Torkjel Bruland Lavoll
Deres ref: Per Heltne

**Vedlegg Q1. Nabovarsling for fasadeendring på, og tilbygg til
,eksisterande einebustad Gamlevegen 33 A.
Gnr. 17 bnr. 49.**

Tiltaket omfattar nokre små endringar på fasaden. I tillegg omfattar tiltaket eit tilbygg med grunnflate på ca. 55m². Tilbygget har kjøkken i 1. etg. og loftstove og takterrasse i 2. etg. Fundamenta for tilbygget, som ligg på nivå med kjellar til eksisterande einebustad er trekt inn frå resten av bygningskroppen.

Materialbruk: Tilbygget er tenkt kledd med liggande tre kledning og med sedum matter på taket av loftsova i 2. etg. Dette vil gje eit grønt tak og ei kledning som står seg godt over tid.

Det blir søkt om 3 dispensasjonar:

Utnyttinggraden i reguleringsbestemmelseane for området er sett til 15 %. Det vart påpeika frå kommunen i førehandskonferansen at dette er utdatert og at det er vanleg å gje løyve til ei utnyttingsgrad på opp mot 30% i dette området. Det ligg difor føre dispensasjonsøknad om å utvide utnyttingsgraden til 30%

Bygningsforma er sett ut frå at ein har ønska eit smalt bygningsvolum for ikkje å ta for myke av utsynet til naboen i gamlevegen 31 og at ein bygg 4 meter frå grensa til same nabo. For å få nok areal til eit brukande opphaldsareal i 1. etg. må då tilbygget ha god lengde og kragar difor over byggegrensa mot veg, som er der utstrekning av tilbygget vil påvirke naboar minst. Utkraginga er viktig for å gje opphaldsrommet i 1. etg utsyn ut fjorden, og for å gje utsyn mot kveldsola frå takterrassen. Det ligg difor føre søknad om dispensasjon for utkraging på 1.53 meter over byggegrense til veg.

Det blir og søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sitt krav om utarbeiding av reguleringsplan før arbeid og tiltak kan godkjennast. Det ligg ikkje føre nokon planoppstart for området med det fyrste. Vi søker difor dispensasjon frå plankravet med sikte på å få gjennomført planlagt utbygging innan rimeleg tid.

Med helsing for Nordplan AS



Torkjel Bruland Lavoll
Sivilarkitekt
Vedlegg: Nabovarsel, dispensasjonsøknad og
relevante teikningar.

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene,
planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder							
Elendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	17	49					Volda
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Gamlevegen 33 A				6102	Volda	

Forhåndskonferanse	
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger ☒ Ja ☐ Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK10				
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)			Vedlegg nr.
	☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☒ Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl	☐ Arealplaner	☒ Vegloven
Pbl § 31-2	Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2)			Vedlegg nr.
	Redegjørelse i eget vedlegg			B -

Arealdisponering						
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan					
	☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan					
	Navn på plan 1982004 Nedre klepp					
	Reguleringsformål i areal del av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Bustad					
	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*					
		%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad
a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan		%	m ²	%	m ²	15%
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneiendom**		m ²		m ²	583,7 m ²
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	-	m ²	-	m ²	
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m ²
	e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	=	m ²	=	m ²	583,7 m ²
Grad av utnyttning	Arealbenevnelse	BYA	BYA	BRA	BRA	BTB
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)		m ²		m ²	87,55 m ²
	g. Areal eksisterende bebyggelse		m ²		m ²	101 m ²
	h. Areal som skal rives	-	m ²	-	m ²	- m ²
	i. Areal ny bebyggelse	+	m ²	+	m ²	+ 54,48 m ²
	j. Parkeringsareal på terreng	+	m ²	+	m ²	
	k. Areal byggesak	=	m ²	=	m ²	= 155,48 m ²
	Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og k.)***	%	m ²	%	m ²	26,6%
Bygnings- opplysninger som føres i Matrikkelen	l. Åpne arealer som inngår i k		-	m ²	-	m ²
	j. Parkeringsareal på terreng		-	m ²	-	m ²
	m. Areal matrikkelen = k - l - j		=	m ²	=	m ²
	Antall etasjer	Antall bruksenheter bolig	Boliger	m ²	Boliger	m ²
	2	1	Annet	m ²	Annet	m ²
Redegjørelser	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere					Vedlegg nr.
	** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere					D -
	*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg					D -

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen		
Næringsgruppekode	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.	
Næringsgrupper – gyldige koder		
A Jordbruk, skogbruk og fiske B Bergverksdrift og utvinning C Industri D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet F Bygge- og anleggsvirksomhet G Varehandel, reparasjon av motorvogner	H Transport og lagring I Overnattings- og serveringsvirksomhet J Informasjon og kommunikasjon K Finansierings- og forsikringsvirksomhet L Omsetning og drift av fast eiendom M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting N Forretningsmessig tjenesteyting O Offentlig administrasjon og forsvar, trykdeordninger underlagt offentlig forvaltning	P Undervisning Q Helse- og sosialtjenester R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter S Annen tjenesteyting T Lønnet arbeid i private husholdninger U Internasjonale organisasjoner og organer X Bolig Y Annet som ikke er næring.

Plassering av tiltaket		
Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?	☐ Ja ☒ Nei	Vedlegg nr. Q –
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		
Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	☐ Ja ☒ Nei	Vedlegg nr. Q –
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Skal byggverket plasseres i område med fare for:		
Flom (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:	F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år) F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:	S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år) S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	☐ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. F –

Tilknytning til veg og ledningsnett		
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst? ☐ Ja ☒ Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Vannforsyning pbl § 27-1	Tilknytning i forhold til tomta ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?	Beskriv Vedlegg nr. Q –
Avløp pbl § 27-2	Tilknytning i forhold til tomta ☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? Foreligger utslippstillatelse? Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?	☒ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei Vedlegg nr. Q –
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng	Vedlegg nr. Q –

Løfteinnretninger		
Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK10?	Søkes det om slik innretning installert?:	Hvis ja, sett X
☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Heis ☐ Trappeheis ☐ Løfteplattform ☐ Rulletrapp eller rullende fortau

Volda kommune
stormyra 2
6100 Volda
Noreg

Dato: Nordfjordeid 13.12.2016
Vår ref: Torkjel Bruland Lavoll
Dykkar ref:

Vedlegg: B1

Dispensasjonssøknad utnyttingsgrad

Dispensasjonssøknad gjeld søknad om tiltak til tilbygg for eksisterande einebustad Gamlevegen 33 A. 17 /49.

I bestemmelsane for reguleringsplanen er det oppgitt ei maks utnyttingsgrad på 15 %

Dei omkringliggende tomtene har per i dag høgre utnyttingsgrad.

Gamlevegen 33 B har utnyttingsgrad på ca. 24 %

Gamlevegen 31 har utnyttingsgrad på ca. 25%

Det vart påpeika frå kommunen i førehandskonferansen at utnyttingsgraden på 15% er utdatert og at det er vanleg å gje løyve til ei utnyttingsgrad på opp mot 30% i dette området.

Med tilbygget vil utnyttingsgraden på omsøkte tomt vere 25 %

Det blir difor søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen til å få auke utnyttingsgraden til 30%

Med helsing
for Nordplan AS



Siv. ark. MNAL Torkjel Bruland Lavoll
Sivilarkitekt

Volda kommune
stormyra 2
6100 Volda

Dato: Nordfjordeid 13.12.2016
Vår ref: Torkjel Bruland Lavoll
Dykkar ref:

Vedlegg: B2

Dispensasjonssøknad utkraging av tilbygg over byggegrense mot veg.

Dispensasjonssøknad gjeld søknad om tiltak til tilbygg for eksisterande einebustad Gamleveggen 33 A. 17 /49.

Det er angitt i plankartet ei byggegrense mot veg.

Det planlagde tilbygget vil bli ståande min. 1,25 m frå byggegrensa på bakken, men det vil i 1. etg krage ut maks. 1, 53 m over byggegrensa.

Bygningsforma er sett ut frå at ein har ønska eit smalt bygningsvolum for ikkje å ta for myke av utsynet til naboen bak, og 4 meter frå nabogrensa nord for tilbygget. For å få nok areal til eit brukande opphaldsareal i 1. etg. må då tilbygget ha god lengde og kragar difor over byggegrensa mot veg.

Utkraginga er viktig for å gje opphaldsrommet i 1. etg utsyn ut fjorden, og for å gje utsyn mot kveldsola frå takterrassen.

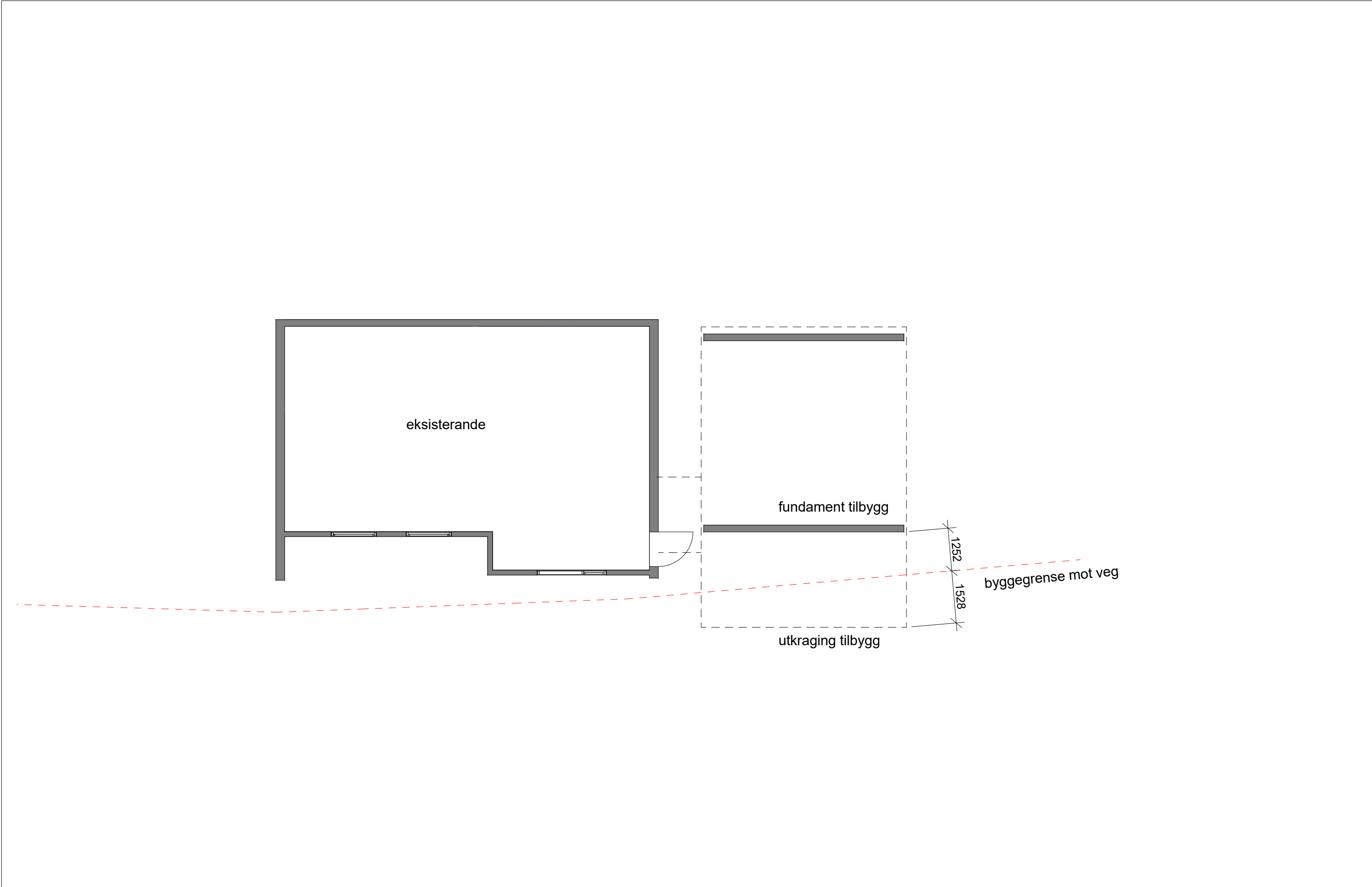
Vi søker difor dispensasjon til å krage ut 1,6 meter over byggegrensa mot veg.

Med helsing
for Nordplan AS



Siv. ark. MNAL Torkjel Bruland Lavoll
Sivilarkitekt

Vedlegg: B3, D1 og D2



Revisjon	Revisjonstekst	Rev. av	Rev. dato	nordplan arkitektur konstruksjon landskap	Kontaktinformasjon: Nordplan AS epost: post@nordplan.no	Tiltakshavar Kari Hesselberg og Andreas Sætre	Tilking av Plan 1. u.etg			Tilking type Søknad om tiltak				
						Tiltak Påbygging og fasadeendring gamlevegen 33 A	Teikna av: TL	Sist kontrollert:	Sjekkliste:	Mål 1 : 100	Prosj.nr.	Teikn.nr. A21.U1	Ark	Rev

Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

Dato: 13.12.2016
Vår ref: Torkjel Bruland Lavoll
Deres ref: Per Heltne

Vedlegg B 3. Dispensasjon frå kommuneplanen sitt krav om utarbeiding av reguleringsplan før arbeid og tiltak kan godkjennast.

Søknad om dispensasjon frå plankrav.

Av kommunedelplan Volda sentrum går det ikkje klart fram kva som er grunngjeving for plankravet for areala i dette området. Så langt ein kan sjå er det omsynet til endra trafikale tilhøve langs E39 som utløyser dette. Trafikktilhøva langs vegen er omtala i plan og det er i plankart lagt inn framtidig gangveg langs riksvegen. Planen vart vedteken i 2009 og så langt ein kan sjå er det ikkje teke initiativ til vidare detaljplanlegging for området i denne perioden. Verken kommunen eller statens vegvesen har signalisert at det er forventa planoppstart for området med det fyrste. Vi søker difor dispensasjon frå plankravet med sikte på å få gjennomført planlagt utbygging innan rimeleg tid.

Gamlevegen 33 A. 17 /49 er ei eksisterande bustadtomt med tilknytning til kommunal veg, uavhengig av riksvegen. Planlagt utbygging er ei mindre endring som ikkje i vesentleg grad endrar situasjonen i området. Det gjev ikkje nye bueningar, og såleis heller ikkje endre tilhøve knytt til tilkomst og parkering.

Omsynet til hovudvegen (E39) vedkomande byggeavstand og støy er tidlegare avklare ved eigen dispensasjonssøknad og høyring hjå sektormyndene. St.vegvesen tilrår dispensasjon for byggegrense mot veg.

Omsyn til tiltake t si form, og utnyttingsgrad ved planlagt utbygging er også nærare vurdert gjennom tidlegare søknad. Det vart gitt dispensasjon for utnyttingsgrad. I tidlegare søknad tilknytt dette heiter det:
"I bestemmelsane for reguleringsplanen er det oppgitt ei maks utnyttingsgrad på 15 %. Dei omkringliggende tomtene har per i dag høgre utnyttingsgrad. Gamlevegen 33 B har utnyttingsgrad på ca. 24 %, Gamlevegen 31 har utnyttingsgrad på ca. 25 % Det vart påpeika frå kommunen i førehandskonferansen at utnyttingsgraden på 15% er utdatert og at det er vanleg å gje løyve til ei utnyttingsgrad på opp mot 30% i dette området. Med tilbygget vil utnyttingsgraden på omsøkte tomt vere 25 %. Det blir difor søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen til å få auke utnyttingsgraden til 30%"

I kommunen si vurdering i sak 29/16 er dette gitt slik omtale:
"Omsøkte utnyttingsgraden er noko høgare enn føresett i reguleringsplan, men som nemnt i saksutgreiinga ikkje vesentleg høgare enn for ein del eksisterande eigedomar i området. I sentrumsområdet er det naturleg, og ein vilja politisk, å legge til rette for noko fortetting og auka utnytting i områder med eldre reguleringsplanar og reguleringsføresegner. Sett i høve til situasjonsplan og snitt, og dei store terrengskilnadane som er mellom omsøkte tomt og tomta til nabo som har gitt merknad, kan ein ikkje sjå at tiltaket vil vere til vesentleg ulempe for denne eigedomen.

For nedre del av hage vil eit tilbygg her skjerme noko meir mot utsikta mot sjø og fjorden, men vil ikkje vere så omfattande at det vil gje særleg utslag i høve til soltilhøve, jf den store høgdeskilnaden.

Byggplasseringa er innan for normale byggeavstandar etter reglane i plan og bygningslova, og byggehøgde overskrid heller ikkje gjeldande reglar her.

Eg finn såleis omsøkte tiltak å vere innan for forventelege rammer for utbygging i området."

Omsøkte tiltak er innanfor generelle reglar i PBL vedkommande byggehøgder avstand til nabogrense, og avstand mellom bygg.

Tilhøve til tilkomst og parkering er uendra, og søknaden gjeld eit avgrense tiltak i eit utbygd område. Både administrasjonen og forvaltningstyret har konkludert med at det omsøkte tiltaket ikkje vil vere til vesentleg ulempe for naboeigedomane.

Gjennom høyring er omsynet til sektormyndene avklara. Dette også sett i høve til statens vegvesen og tilhøva til E39, vedkommande byggegrense og støyavklaring.

Vi kan såleis ikkje sjå at omsøkte tiltak vil vanskeleggjere eventuelt seinare planarbeid for området. Vi meiner og at det er lite truleg at dette tiltaket ikkje ville bli tillate gjennomført sjølv etter ein reguleringsprosess.

Med helsing for Nordplan AS



Torkjel Bruland Lavoll
Sivilarkitekt

Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, pbl § 21-3



Til (nabo/gjenboer)

Som eier/fester av:			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Eiendommens adresse			

Tiltak på eiendommen:			
Gnr.	17	Bnr.	49
Festenr.			
Seksjonsnr.			
Eiendommens adresse Gamlevegen 33 A			
Postnr.	6102	Poststed	Volda
Kommune	Volda		
Eier/fester Kari Hesselberg, Andreas Heltne Sætre			

Det varsles herved om			
☐ Nybygg	☐ Anlegg	☒ Endring av fasade	☐ Riving
☒ Påbygg/tilbygg	☐ Skilt/reklame	☐ Innhegning mot veg	☐ Bruksendring
☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	☐ Antennesystem	☐ Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	☐ Annet
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19			
☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☒ Kommunale vedtekter	☐ Arealplaner	☒ Vegloven
			Vedlegg nr. B – 1 - 2

Arealdisponering	
Sett kryss for gjeldende plan	
☐ Arealdel av kommuneplan	☒ Reguleringsplan
☐ Bebyggelsesplan	
Navn på plan	

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder	
Nabovarsling for fasadeendring på, og tilbygg til ,eksisterande einebustad Gamlevegen 33 A.	
Vedlegg nr. Q –	

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakshaver Nordplan AS			
Kontaktperson, navn	Torkjel Bruland Lavoll	E-post	tl@nordplan.no
Telefon	40606063	Mobil	
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk):			

Merknader sendes til	
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 ev. endringer.	
Navn	Torkjel Bruland Lavoll
Postadresse	Nordplan AS, Eidskata 45
Postnr.	6771
Poststed	Nordfjordeid
E-post	Tl@nordplan.no

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	B1 - B3	☐
Situasjonsplan	D	D1 - D2	☐
Tegninger snitt, fasade	E	E1 - E4	☐
Andre vedlegg	Q	Q1	☐

Underskrift	
Sted Nordfjordeid	Dato 13.12.2016
Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver Torkjel Bruland Lavoll	
Gjentas med blokkbokstaver TORKJEL BRULAND LAVOLL	

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr. 17	Bnr. 49	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune Volda
	Adresse Gamleveggen 33 A				Postnr. 6102	Poststed Volda	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 17	Bnr. 27	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Palma Fløtre			
Adresse Gamleveggen 29				Adresse Gamleveggen 29			
Postnr. 6102		Poststed Volda		Postnr. 6102		Poststed Volda	
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for ☒ mottatt varsel	Dato 15/12-16	Sign. Palma Fløtre		Personlig kvittering for ☒ samtykke til tiltaket	Dato 15/12-16	Sign. Palma Fløtre	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 17	Bnr. 48	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Hanne Karlsen			
Adresse Gamleveggen 33 B				Adresse Gamleveggen 33 B			
Postnr. 6102		Poststed Volda		Postnr. 6102		Poststed Volda	
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for ☒ mottatt varsel	Dato 15.12.16	Sign. Hanne Karlsen		Personlig kvittering for ☒ samtykke til tiltaket	Dato 15.12.16	Sign. Hanne Karlsen	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 17	Bnr. 48	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Stig Wold			
Adresse Gamleveggen 33 B				Adresse Gamleveggen 33 B			
Postnr. 6102		Poststed Volda		Postnr. 6102		Poststed Volda	
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for ☒ mottatt varsel	Dato 15.12.16	Sign. Stig Wold		Personlig kvittering for ☒ samtykke til tiltaket	Dato 15.12.16	Sign. Stig Wold	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 17	Bnr. 61	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Anne O. Gjengedal Vatnøy			
Adresse Gamleveggen 31				Adresse Gamleveggen 31			
Postnr. 6102		Poststed Volda		Postnr. 6102		Poststed Volda	
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for ☒ mottatt varsel	Dato 15/12-16	Sign. Anne O. Gjengedal Vatnøy		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr. 17	Bnr. 61	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Frode Vatnøy			
Adresse Gamleveggen 31				Adresse Gamleveggen 31			
Postnr. 6102		Poststed Volda		Postnr. 6102		Poststed Volda	
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for ☒ mottatt varsel	Dato 15/12-16	Sign. Frode Vatnøy		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato	Sign.	

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

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	17	49					Volda
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Gamlevegen 33 A				6102	Volda	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
17	77			Hanne Karlsen			
Adresse				Adresse			
Gamlevegen 33 B				Gamlevegen 33 B			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
6102	Volda			6102	Volda		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
☒ mottatt varsel	15.12.16	Hanne Behn		☒ samtykke til tiltaket	15.12.16	Hanne Karlsen	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
17	77			Stig Wold			
Adresse				Adresse			
Gamlevegen 33 B				Gamlevegen 33 B			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
6102	Volda			6102	Volda		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
☒ mottatt varsel	15.12.16	Stig Wold		☒ samtykke til tiltaket	15.12.16	Stig Wold	

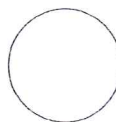
Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
17	77			Anne O. Gjengedal Vatnøy			
Adresse				Adresse			
Gamlevegen 31				Gamlevegen 31			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
6102	Volda			6102	Volda		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
☒ mottatt varsel	15/12-16	Anne O. Gjengedal Vatnøy		☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
17	77			Frode Vatnøy			
Adresse				Adresse			
Gamlevegen 31				Gamlevegen 31			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
6102	Volda			6102	Volda		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
☒ mottatt varsel	15/12-16	Frode Vatnøy		☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
17	219			Statens Vegvesen			
Adresse				Adresse			
veg				Postboks 8142 Deo			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
6102	>Volda			033	Oslo		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

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

Samlet antall sendinger: _____ Sign.



Torkjel Bruland Lavoll

Nordplan AS

Eidsgata 45

6771 Nordfjordeid.

Anne og Frode Vatnøy

Gamlevegen 31

6102 Volda

Merknader til nabovarsel

Merknadane gjeld: Nabovarsel for fasadeendring på, og tilbygg til, eksisterande einebustad Gamlevegen 33A. Gnr. 17 bnr. 49. Det blir søkt om 3 dispensasjoner frå gjeldande regelverk.

Dispensasjonsøknad utnyttingsgrad

Eit viktig argument for å avslå denne søknaden er at tomta på ingen måte er eigna til ei slik utbygging. Tilkomsten til huset er kronglete, bratt og lang. Og den må tilbakeleggast til fots. Det er derfor vesentlege hindringar for redningsetatar som til dømes brann og ambulanse å kome seg til boligen. Dette er viktige sikkerheitsaspekt som må vurderast. Tilkomsten frå huset til Gamlevegen går over felles garasjetomt som er delt av 3 grannar, deriblandt underteikna.

I tillegg ynskjer vi å vidareføre tidlegare argument som vi gav i klage på politisk vedtak: *Arkivsaknr. 2015/2278 løpenr 4419/2016 Arkivkode 17/49*. Desse blir å ansjå som merkander også her.

Dispensasjonssøknad frå kommuneplanen sitt krav om utarbeiding av reguleringsplan før tiltak kan godkjennast.

Dispensasjonssøknad utkraking av tilbygg over byggegrense mot veg.

Vi protesterer på at det blir gitt dispensasjon frå kommuneplanen sitt krav om reguleringsplan før tiltak kan godkjennast. Vi protesterer også på at det blir gitt dispensasjon til utkraking av tilbygg over byggegrense mot veg. Huset ligg i eit særskilt krevande område med tanke på veg og sikkerheit. Ei

sak som står sterkt og som har vore mykje diskutert og omtala både i media og elles er behovet for sykkelveg mellom Volda og Ørsta. Det framgår av vedlegg B3 «*Trafikktilhøva langs vegen er omtala i plan og det er i plankart lagt inn framtidig gangveg langs riksvegen*». Ein forstår det slik at det er tenkt sykkelveg langs dagens E39. Dagens E39 er av mange blitt peika på som trong, uoversikteleg og trafikkfarleg. Tatt i betraktning også framtidig trafikkmasse er i alle fall dagens vegbreidd eit minimum. Det vil også i framtida vere monaleg med tungtrafikk der på grunn av 2 ferger som trafikkerer strekninga. Det vil også vere auka utbygging i heile området mot Furene som også i framtida vil sikre stor trafikk på vegen til sentrum, på dagen E39

Sykkell/ gangveg langs dagens E39 vil krevje auka vegbreidde. Kvar skal ein ta dette arialet frå? Kor nært vil huset ligge vegen etter at ein har bygd sykkelvegen? Huset ligg vel på grensa til lovleg byggeavstand til vegen alt no. Når sykkelvegen kjem, og om ein tillet utkraking på 1,5 meter, korleis vil ein ligge i forhold til lovleg byggegrense då. Nøyaktig reknestykke har eg ikkje, men det er vel ikkje urealistisk å måtte trenge 3 meter til sykkelveg alt inkludert. Om huset ligg om lag på lovlig grense pr. i dag så vil det vel ligge ein plass mellom 4-5 meter under lovlig byggegrense etter utkraking og sykkelveg er på plass. Eit spørsmål er om det i det heile er mogleg å bygge sykkel/gangveg utan å sanere huset som står der i dag. Vi protesterer på at det kan bli gitt løyvingar som i nær framtid vil stikke kjeppar i hjula på eit viktig og naudsynte prosjekt som vil påverke heile voldasamfunnet i veldig stor grad. Derfor må ein ikkje godkjenne eit slikt prosjekt utan at ein har ein heilheitleg, grundig og gjennomtenkt reguleringsplan for området.

Volda 20.12.16


Anne Oddlaug Gjengedal Vatnøy


Frode Vatnøy

Kommentar til merknadar

Svar til merknadar til nabovarsel frå Frode og Anne Oddlaug Vatnøy, mottatt 20.12.2016.

Vatnøy meiner tomta, på bakgrunn av «kronglete, bratt og lang» tilkomst, ikkje er eigna for det omsøkte tilbygget. Dette vil vi tilbakevise. Eigedommen har ein godt opparbeidd tilkomst beståande av ei trapp og ein kort brusteinsbelagt gangveg. Både trapp og gangveg er opplyst og har varmekablar for å hindre at det blir glatt om vinteren. Vidare har eigedommen biloppstillings- og garasjeplass. Vi vil soleis hevde at eigedommen, samanlikna med mange andre realiserte byggeprosjekt i Volda, har ein god tilkomst.

Ut i frå at Vatnøy fokuserar på utfordringar knytt til brann og redning vil vi påpeike at det ikkje er søkt om å auke talet på bueiningar på eigedommen, og at det i det omsøkte tilbygget ikkje er soverom.

Vatnøy påpeikar vidare at eigedommen har tilkomst over felles garasjetomt. Dette er riktig, tomta har blitt fordelt mellom grannane i ein eigen avtale.

Vatnøy skriv i sin merknad at han ynskjer at hans argument i klage på politisk vedtak frå tidlegare byggesak skal gjerast gjeldande også i denne saka. Denne klaga vart handsama i Forvaltningsstyret 14.06.2016 (saksnr. PS 54/16). Eit samrøystes vedtak sa den gong at Forvaltningsstyret «finn ikkje at det i klaga kjem fram nye moment som gir grunn til endra konklusjon i saka».

Vatnøy protesterar vidare på at det vert gitt dispensasjon til utkraging av tilbygg over byggegrense mot veg. Denne dispensasjonen har tidlegare vore handsama av Statens Vegvesen, som konkluderte med at dispensasjon kunne innvilgast. Vi har tillit til at Statens Vegvesen har vurdert momenta som Vatnøy bekymrar seg for, og at dei ikkje ville tilrådd dispensasjon dersom dei meinte at tiltaket var til hinder for ein framtidig gang og sykkelveg, eller dersom dei meinte at heile eigedommen måtte sanerast.

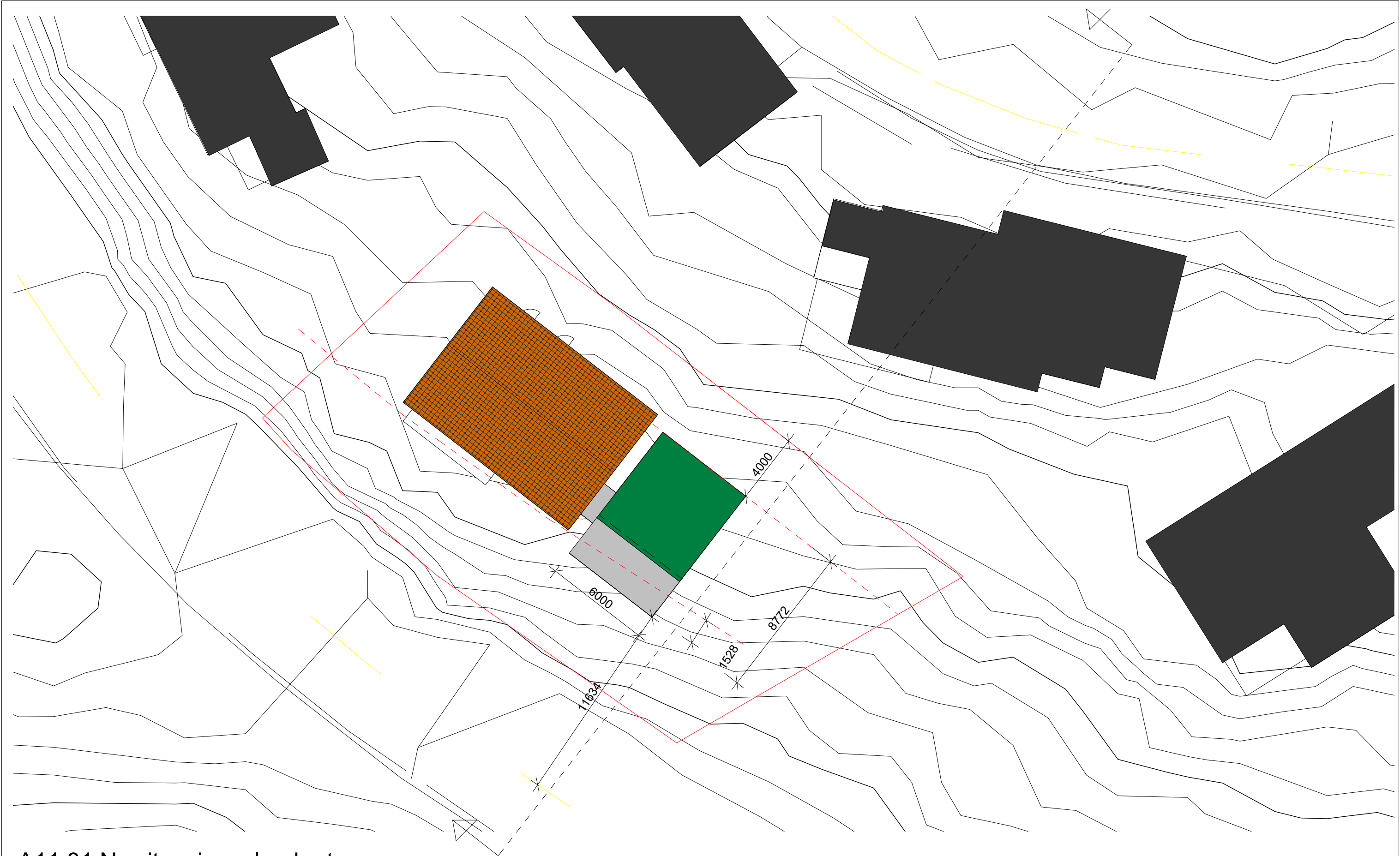
Vi vil også påpeike at grunna utkraginga vil tilbygget sitt fundament ligge godt frå byggegrensa mot vegen, og ha større avstand frå vegen enn grunnmuren til eksisterande bustad. Tilbygget medfører dermed ikkje nye avgrensingar for mogleg utviding av vegen, enn det eksisterande bustadar på eigedommen og naboeigedomane gir.

Utnyttingsgrada på eigedommen, med det omsøkte tilbygget, vil verte om lag lik med naboeigedomane og godt innanfor etablert «normal» i området. Ut frå dette, og momenta som er påpeika i kommentarane ovanfor, kan vi ikkje sjå at det er problematisk å gi dispensasjon frå kommunedelplanen sitt krav om utarbeiding av ny reguleringsplan.

Volda 28.12.2016

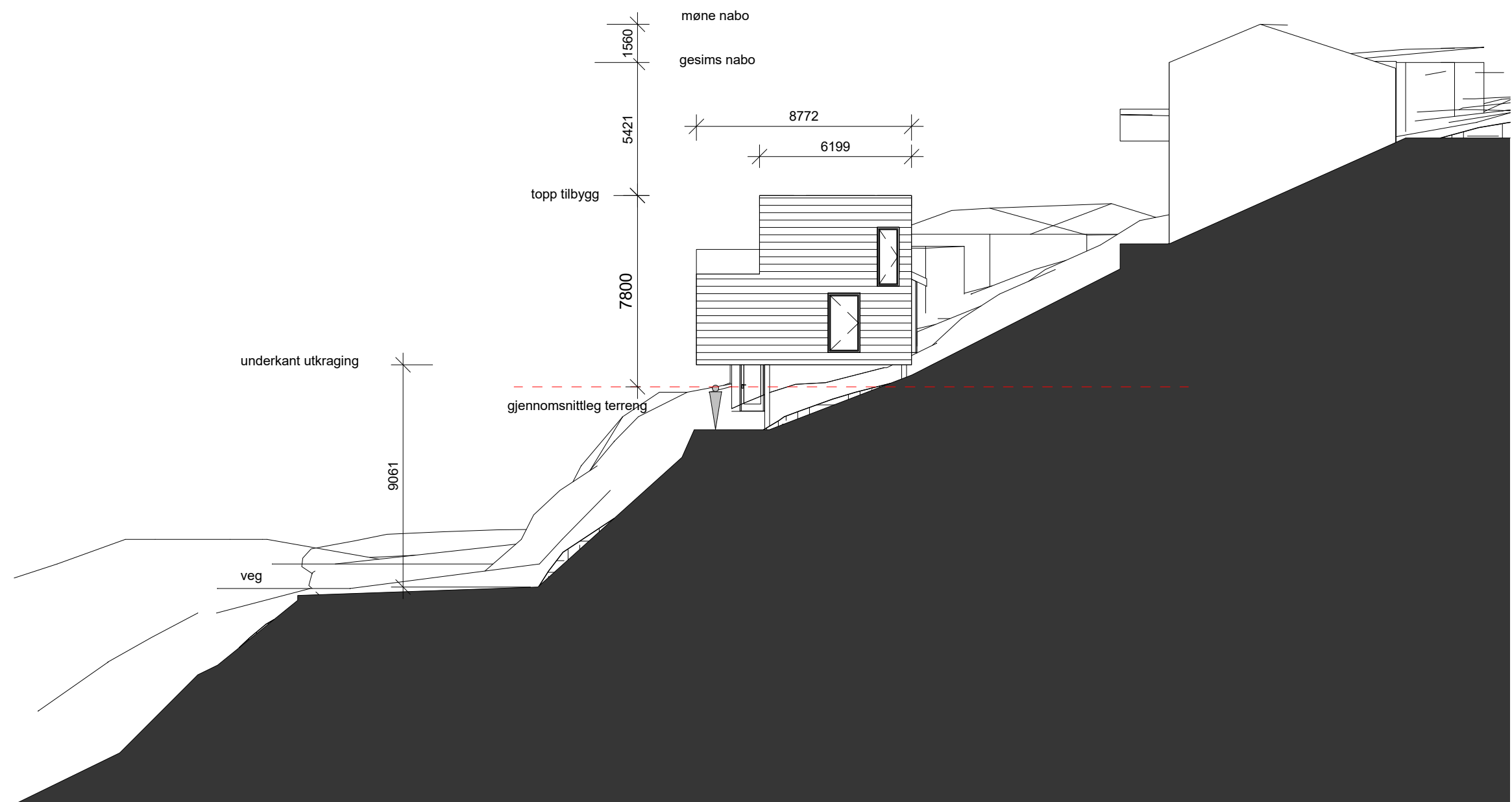
Nordplan as

v/ Siv. Ark. Torkjel Bruland Lavoll.



A11.01 Ny situasjonsplan-kart
1 : 200

				 arkitektur konstruksjon landskap	Kontaktinformasjon: Nordplan AS epost: post@nordplan.no	Tiltakshavar Kari Hesselberg og Andreas Sætre		Tilgning av Ny situasjonsplan-kart			Tilgning type Søknad om tiltak				
Revisjon	Revisjonstekst					Tiltak Påbygging og fasadeendring gamlevegen 33 A		Tilgna av: TL	Sist kontrollert:	Sjekkliste:	Mål 1 : 200	Prosj.nr.	Tilgna.nr. A11.01	Ark	Rev



A46.20 situasjonsnitt
1 : 200

Revisjon	Revisjonstekst	Rev. av	Rev. dato	nordplan arkitektur konstruksjon landskap	Kontaktinformasjon: Nordplan AS epost: post@nordplan.no	Tiltakshavar Kari Hesselberg og Andreas Sætre		Tilking av situasjonssnitt			Tilking type Søknad om tiltak				
						Tiltak Påbygging og fasadeendring gamlevegen 33 A		Teikna av: TL Author	Sist kontrollert: Checker	Sjekkliste:	Mål 1 : 200	Prosj.nr.	Teikn.nr. A63.04	Ark	Rev

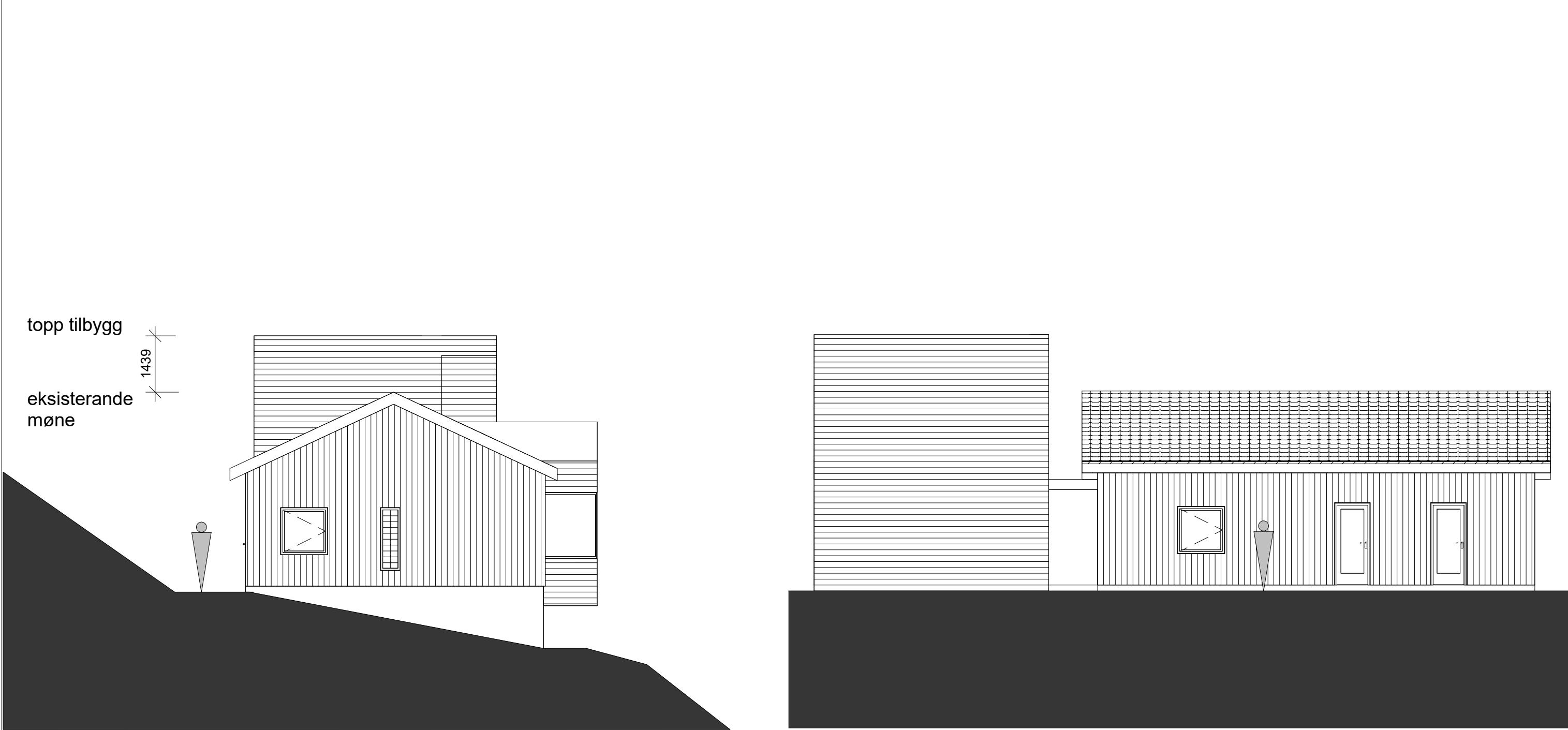


A46.20 Fasade Sør
1 : 100



A46.20 Fasade Aust
1 : 100

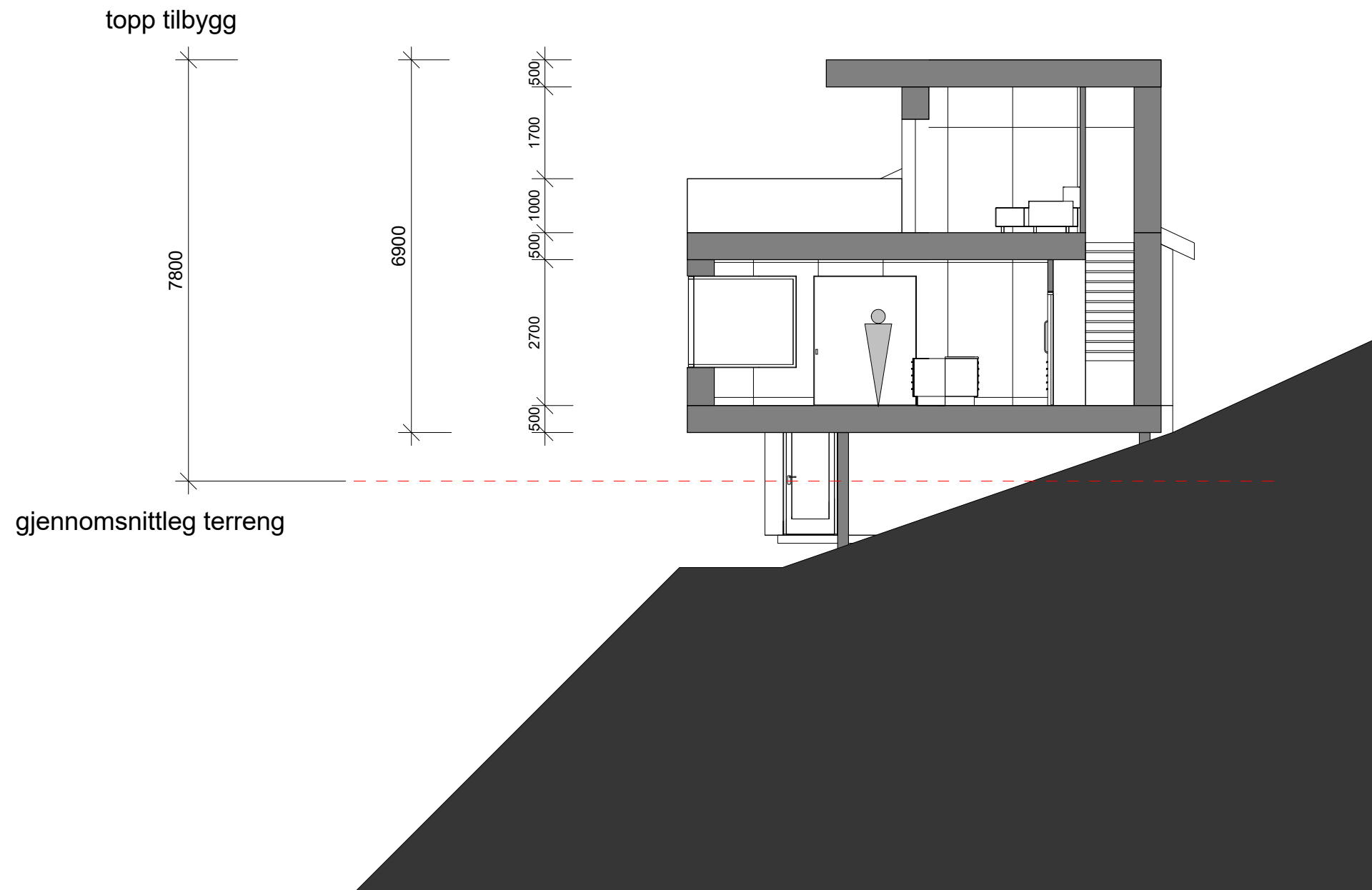
				nordplan arkitektur konstruksjon landskap	Kontaktinformasjon: Nordplan AS epost: post@nordplan.no	Tiltakshavar Kari Hesselberg og Andreas Sætre	Teikning av Fasader aust og sør			Teikning type Søknad om tiltak				
						Tiltak Påbygging og fasadeendring gamlevegen 33 A	Teikna av: TL Author	Sist kontrollert: Checker	Sjekkliste:	Mål 1 : 100	Prosj.nr.	Teikn.nr. A63.02	Ark	Rev
Revisjon	Revisjonstekst	Rev. av	Rev. dato											



A46.20 Fasade Vest
1 : 100

A46.20 Fasade Nord
1 : 100

				nordplan arkitektur konstruksjon landskap	Kontaktinformasjon: Nordplan AS epost: post@nordplan.no	Tiltakshavar Kari Hesselberg og Andreas Sætre	Teikning av E2 nord og vest			Teikning type Søknad om tiltak				
						Tiltak Påbygging og fasadeendring gamlevegen 33 A	Teikna av: TL Author	Sist kontrollert: Checker	Sjekkliste:	Mål 1 : 100	Prosj.nr.	Teikn.nr. A63.03	Ark	Rev
Revisjon	Revisjonstekst			Rev. av	Rev. dato									



Kontaktinformasjon:
Nordplan AS

epost: post@nordplan.no

Tiltakshavar
Kari Hesselberg og Andreas Sætre

Tiltak
**Påbygging og fasadeendring
gamlevegen 33 A**

Teikning av
Snitt

Teikna av:
TL Author

Sist kontrollert:
Checker

Sjekkliste:

Teikning type
Søknad om tiltak

Mål
1 : 100

Prosj.nr.

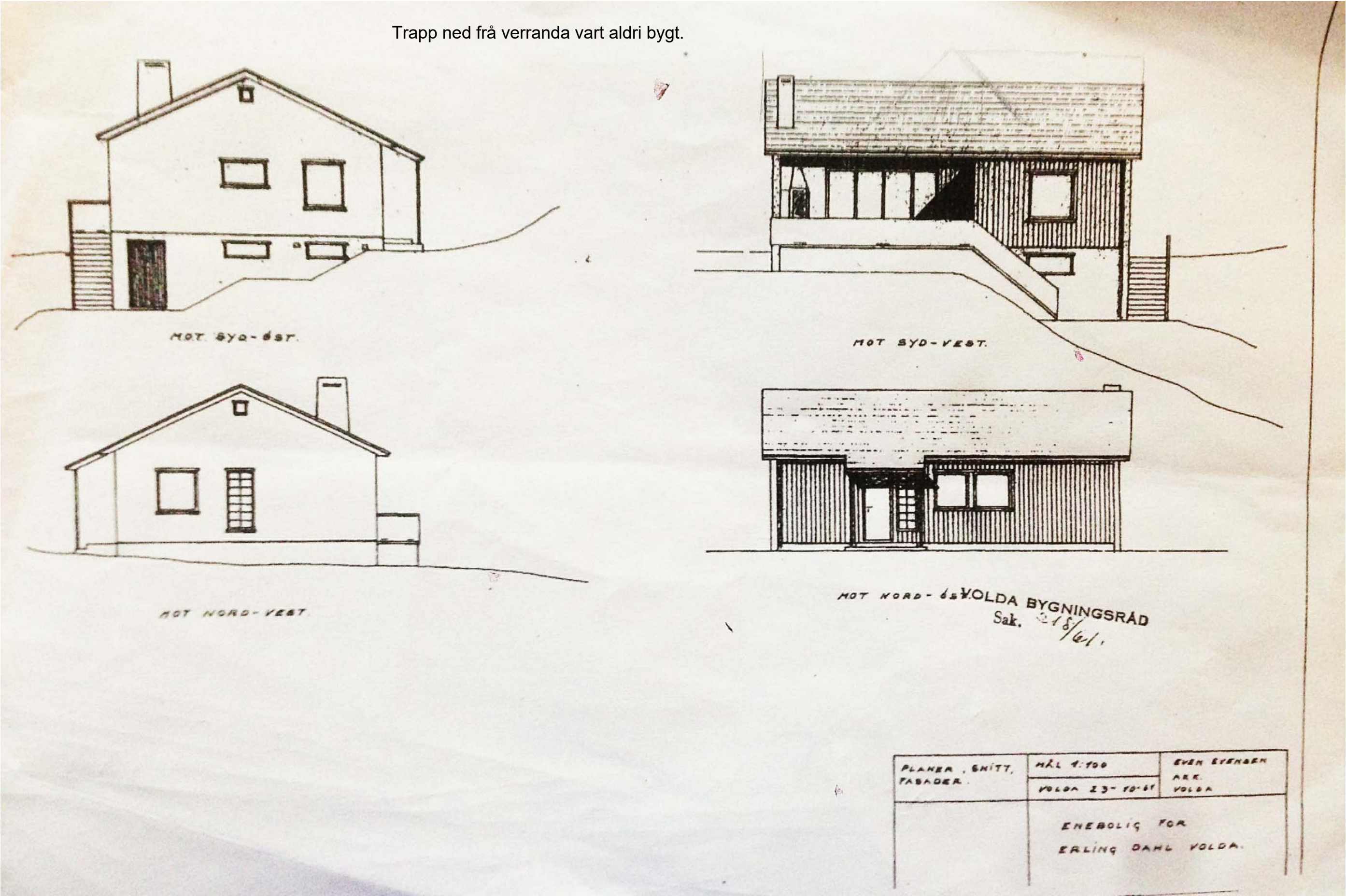
Teikn.nr.
A41.10

Ark

Rev

Revisjon	Revisjonstekst	Rev. av	Rev. dato

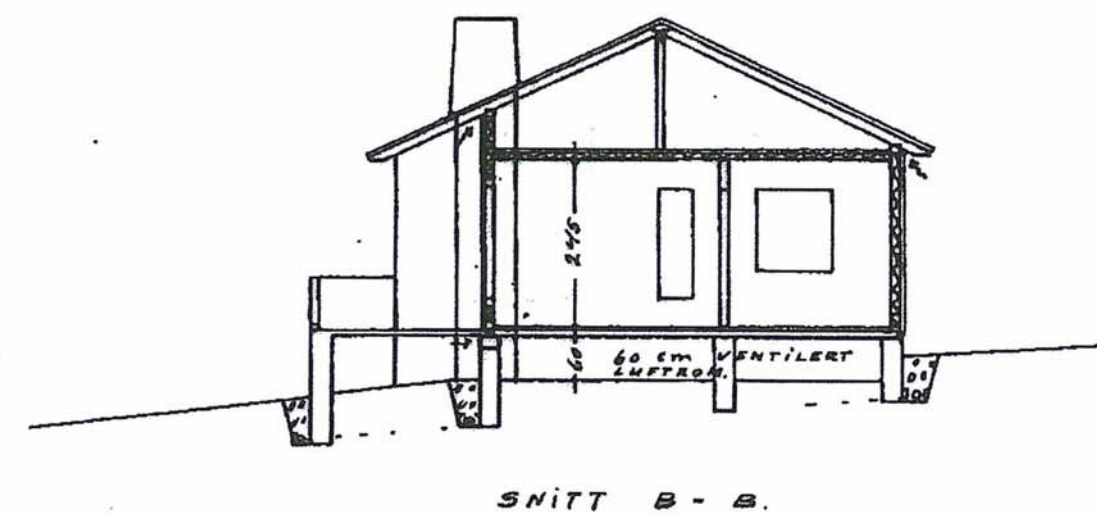
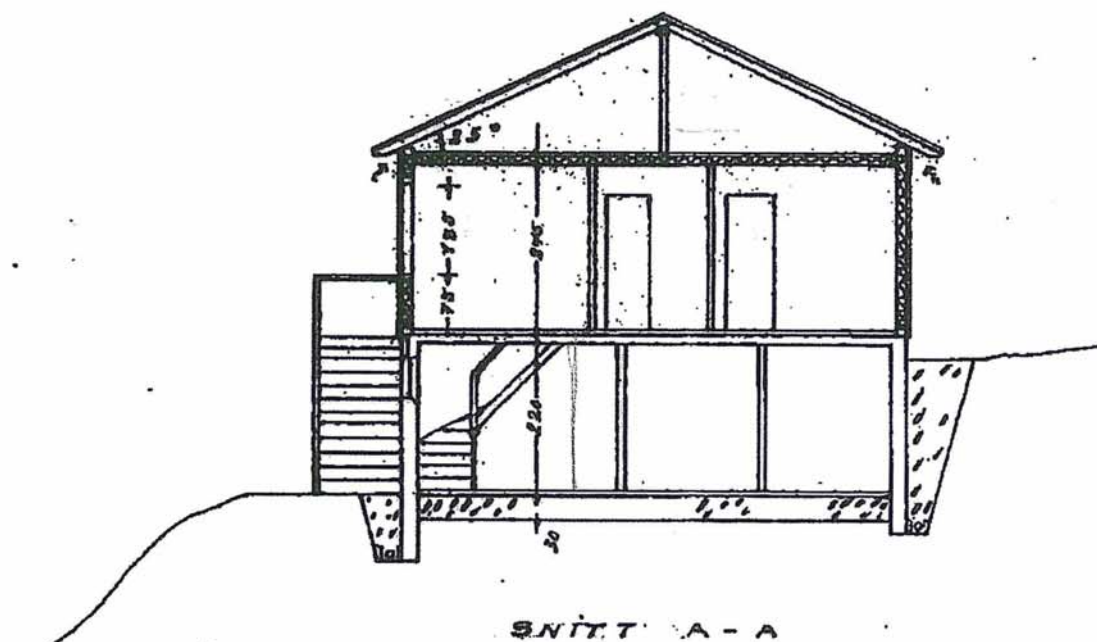
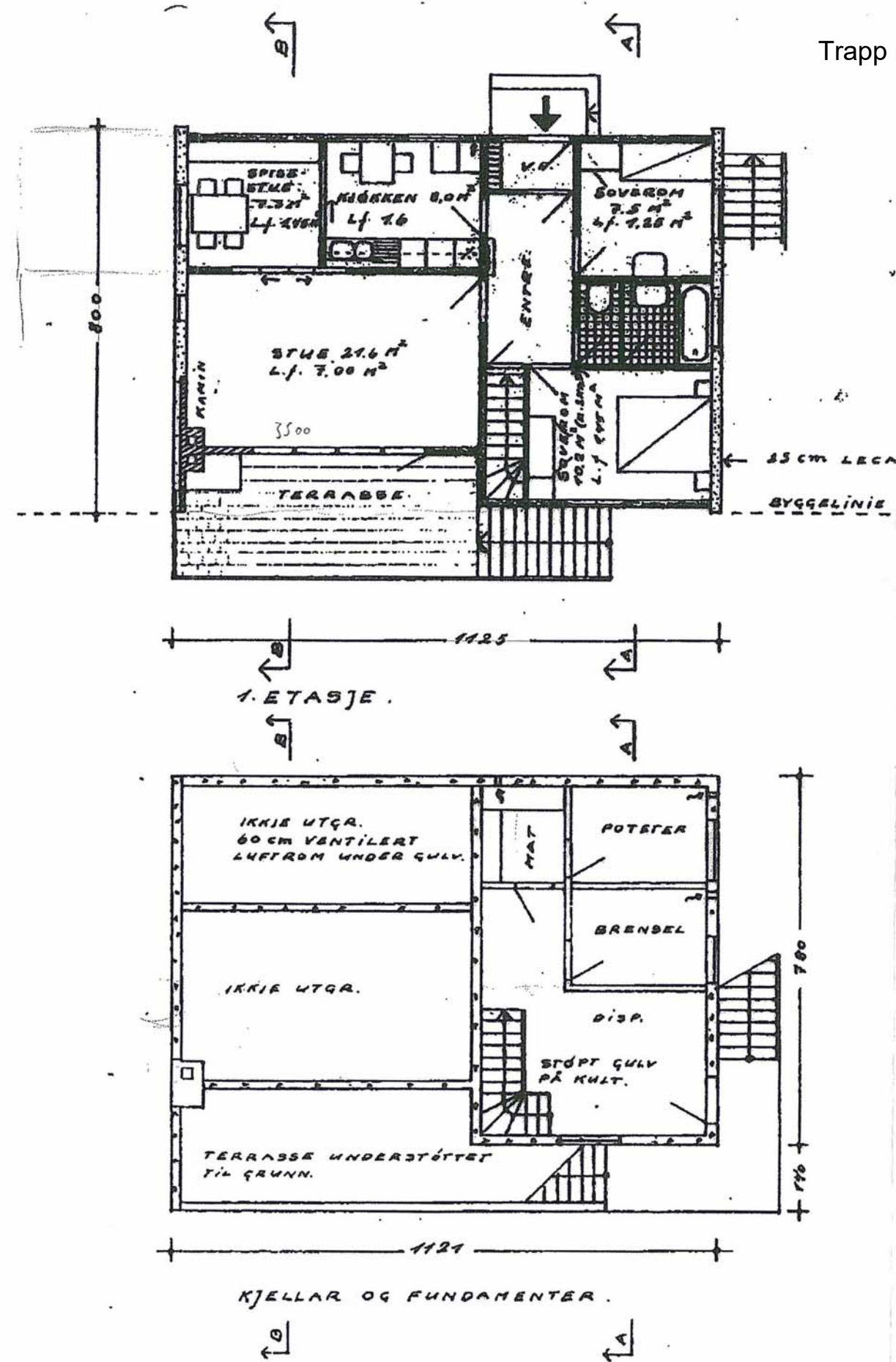
Trapp ned frå verranda vart aldri bygt.



				nordplan arkitektur konstruksjon landskap	Kontaktinformasjon: Nordplan AS epost: post@nordplan.no	Tiltakshavar Kari Hesselberg og Andreas Sætre		Tilking av E4 eksisterande fasader			Tilking type Søknad om tiltak				
Revisjon	Revisjonstekst	Rev. av	Rev. dato			Tiltak Påbygging og fasadeendring gamlevegen 33 A		Tekna av: TL Author	Sist kontrollert: Checker	Sjekkliste:	Mål	Prosj.nr.	Tekn.nr. A21.03	Ark	Rev

Trapp ned fra verranda vart aldri bygt.

E 5



nordplan

- arkitektur
- konstruksjon
- landskap

Kontaktinformasjon:

Nordplan AS

epost: post@nordplan.no

Tiltakshaver

Kari Hesselberg og Andreas Sætre

Tiltak

Påbygging og fasadeendring
gamlevegen 33 A

Tekning av

plan og snitt eksisterande

Tekna av:

TL

23.10.2015
Author

Sist kontrollert:

Checker

Sjekkliste:

Tekning type

Søknad om tiltak

Mål

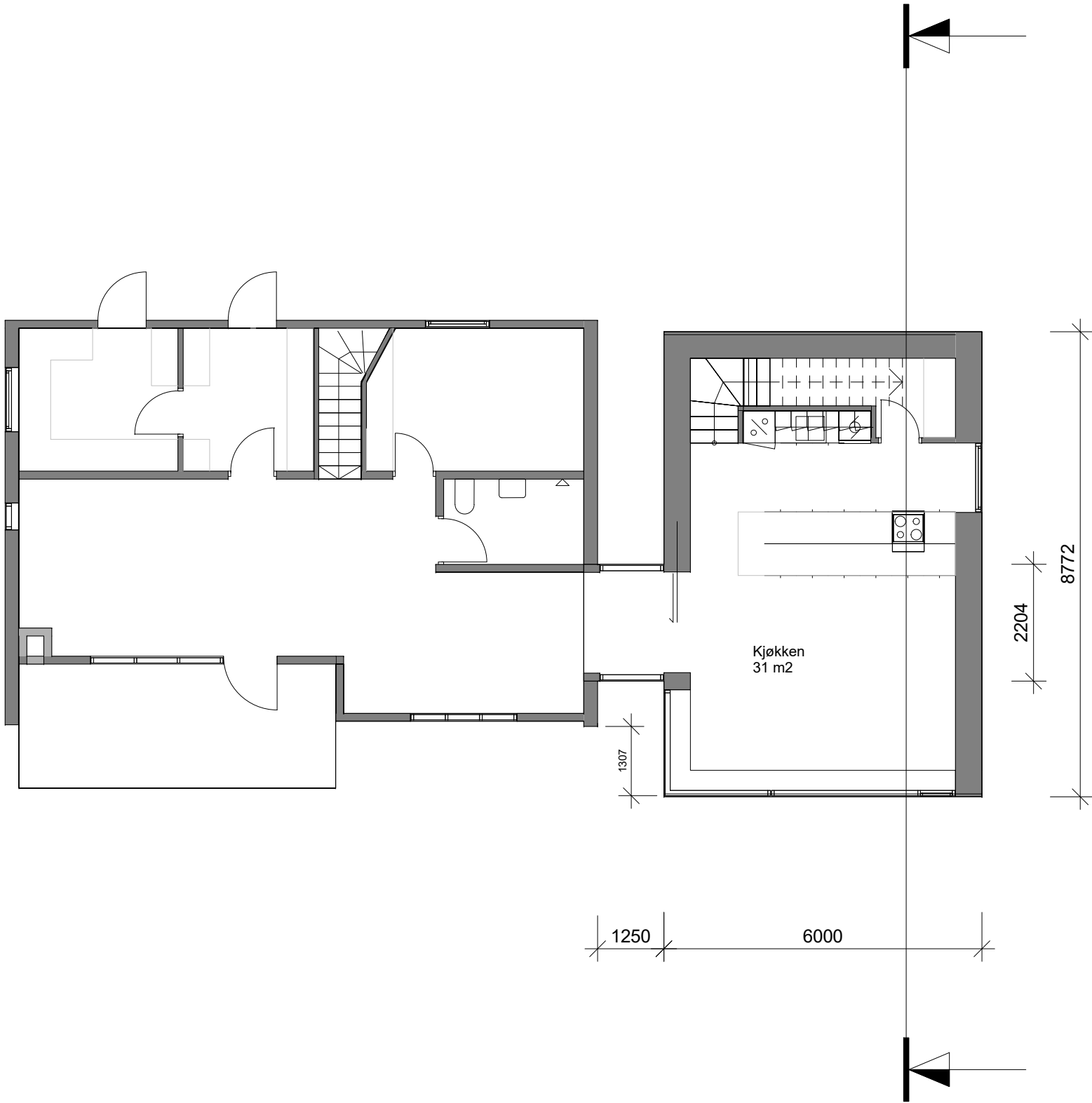
Prosj.nr.

Tekn.nr.
A21.04

Ark

Rev

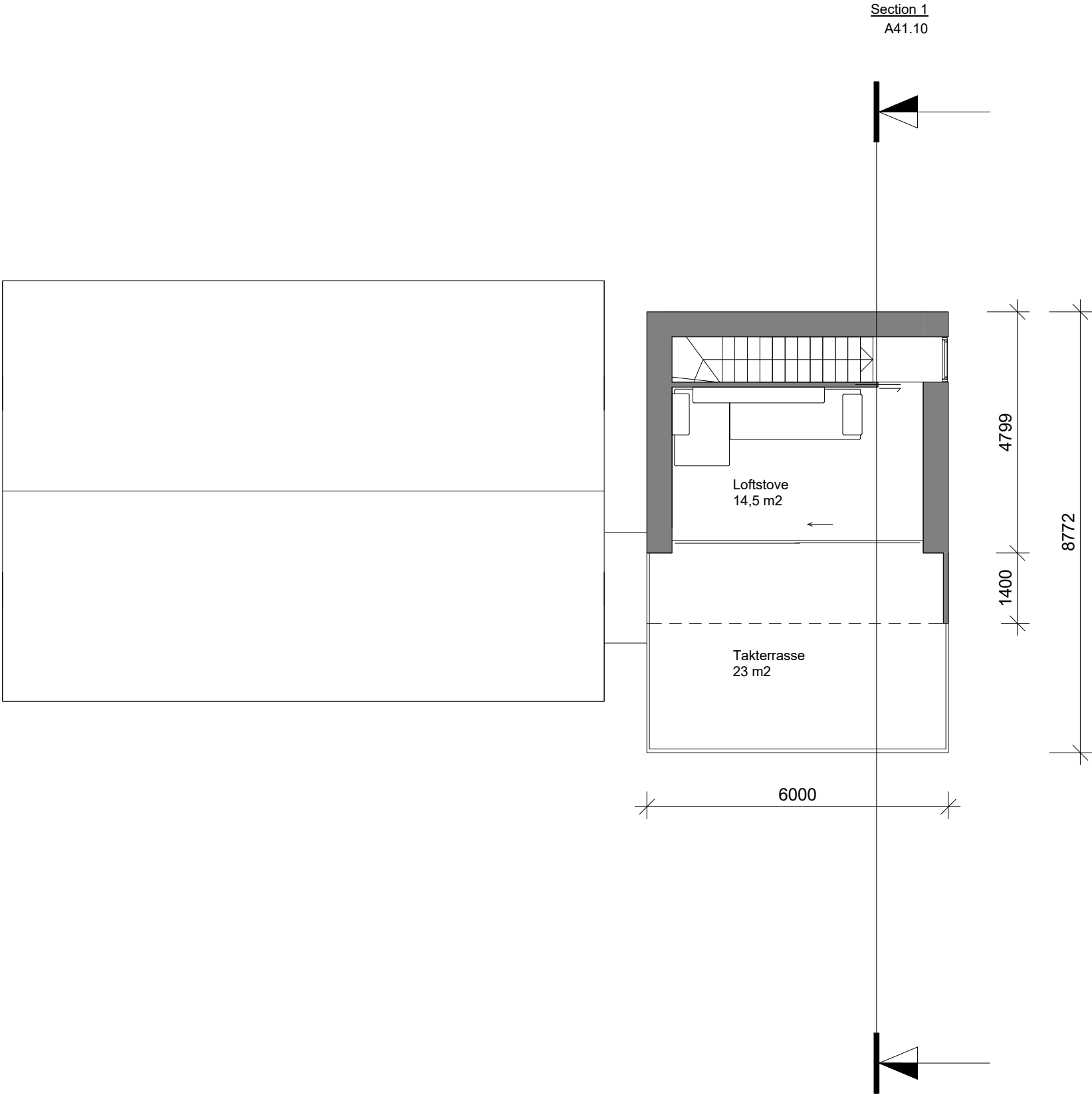
Section 1
A41.10



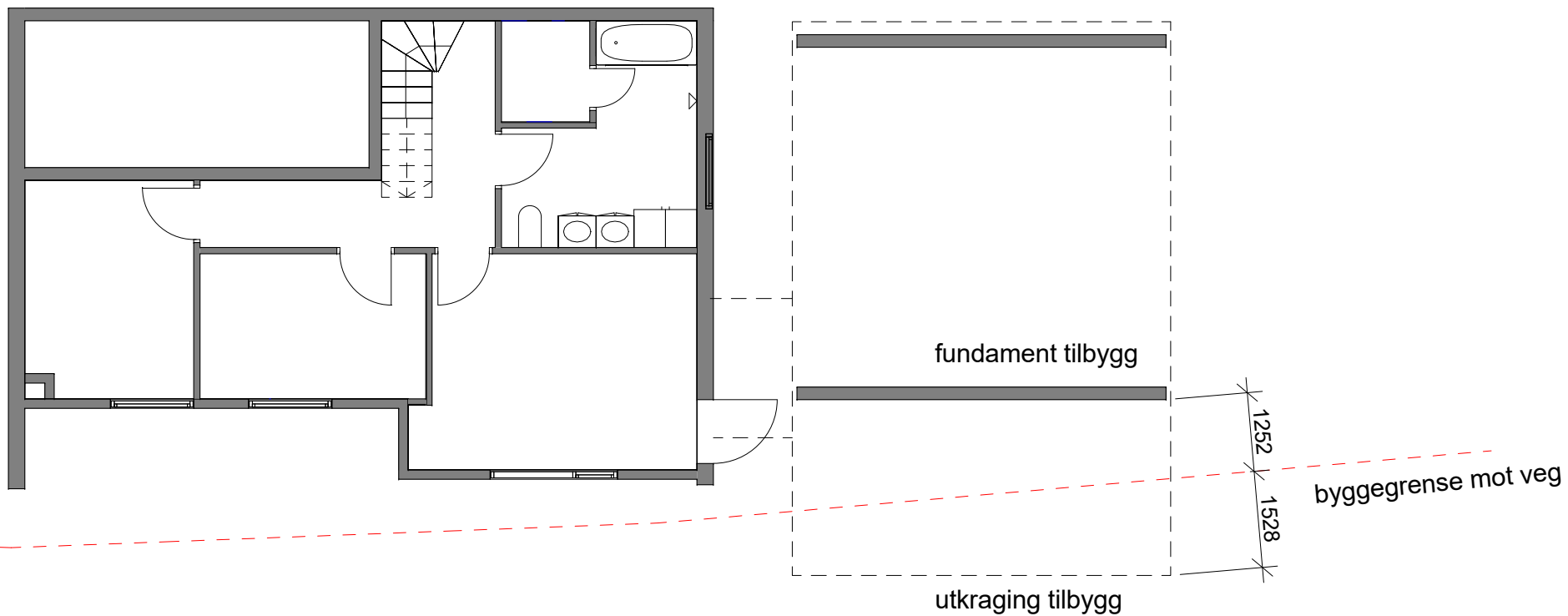
A21.01 Plan 1.etg
1 : 100

Section 1
A41.10

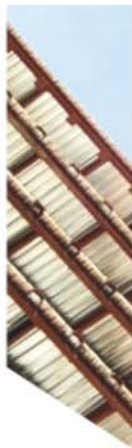
Revisjon	Revisjonstekst	Rev. av	Rev. dato	nordplan arkitektur konstruksjon landskap	Kontaktinformasjon: Nordplan AS epost: post@nordplan.no	Tiltakshavar Kari Hesselberg og Andreas Sætre		Tilkning av Plan 1. etg			Tilkning type Søknad om tiltak				
						Tiltak Påbygging og fasadeendring gamlevegen 33 A		Teikna av: TL	23.10.2015	Sist kontrollert:	Sjekkliste:	Mål 1 : 100	Prosj.nr.	Teikn.nr. A21.01	Ark



Revisjon	Revisjonstekst	Rev. av	Rev. dato	nordplan arkitektur konstruksjon landskap	Kontaktinformasjon: Nordplan AS epost: post@nordplan.no	Tiltakshavar	Tilteining av			Tilteining type					
						Tiltak	plan tilbygg 2. etg.			Søknad om tiltak					
						Påbygging og fasadeendring gamlevegen 33 A	Tilteina av: TL	23.10.2015 Author	Sist kontrollert: Checker	Sjekkliste:	Mål 1 : 100	Prosj.nr.	Tiltekn.nr. A21.02	Ark	Rev



				nordplan arkitektur konstruksjon landskap	Kontaktinformasjon: Nordplan AS epost: post@nordplan.no	Tiltakshavar Kari Hesselberg og Andreas Sætre	Teikning av Plan underetasje			Teikning type Søknad om tiltak				
						Tiltak Påbygging og fasadeendring gamlevegen 33 A	Teikna av: TL	23.10.2015	Sist kontrollert:	Sjekkliste:	Mål 1 : 100	Prosj.nr.	Teikn.nr. A21.U1	Ark
Revisjon	Revisjonstekst	Rev. av	Rev. dato											



Sentral godkjenning av foretak for ansvarsrett etter plan- og bygningsloven



Sentral godkjenning for: **NORDPLAN AS**

Foretaket, med organisasjonsnummer 948081768, er gitt følgende sentrale godkjenning i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 22-1 og forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr 488 (SAK10)

- > Prosjektering av Arkitektur i tiltaksklasse 3
- > Prosjektering av Utearealer og landskapsutforming i tiltaksklasse 3
- > Prosjektering av Oppmålingsteknisk prosjektering i tiltaksklasse 3
- > Prosjektering av Konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 3
- > Prosjektering av Vannforsynings-, avløps- og fjernvarmeanlegg i tiltaksklasse 3
- > Prosjektering av Miljøsanering i tiltaksklasse 3
- > Søker (for alle typer tiltak) i tiltaksklasse 3
- > Utførelse av Innmåling og utstikking av tiltak i tiltaksklasse 3
- > Kontroll av Konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 2
- > Prosjektering av Geoteknikk i tiltaksklasse 2
- > Prosjektering av Bygningsfysikk i tiltaksklasse 3
- > Prosjektering av Lydforhold og vibrasjoner i tiltaksklasse 3
- > Kontroll av Våtrom (i boliger) i tiltaksklasse 1
- > Kontroll av Lufttetthet (i nye boliger) i tiltaksklasse 1
- > Kontroll av Bygningsfysikk i tiltaksklasse 2
- > Kontroll av Geoteknikk i tiltaksklasse 2
- > Prosjektering av Brannkonsept i tiltaksklasse 2
- > Kontroll av Brannsikkerhet i tiltaksklasse 2

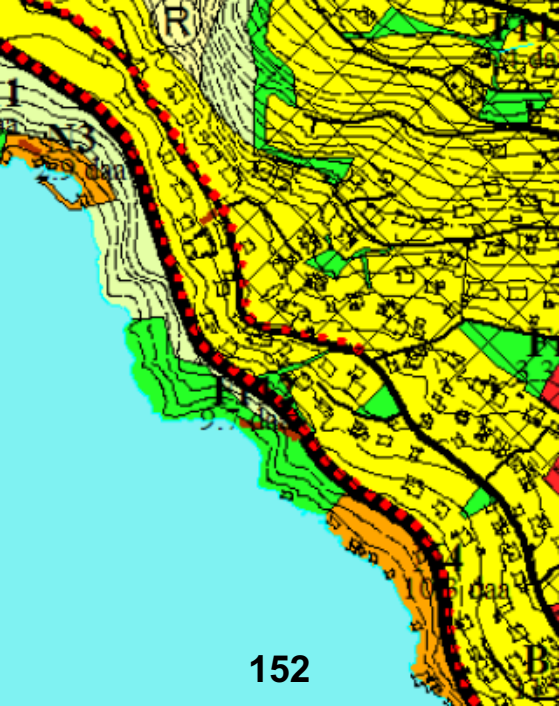
Godkjenningen er gyldig til 15.12.2018

Godkjenningen er bare gyldig dersom fastsatte gebyr for å inneha sentral godkjenning betales innen fristene. Det gjøres oppmerksom på at sentral godkjenning for ansvarsrett skal trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.



100 m

151
100 m





A11.01 Ny situasjonsplan-kart
1 : 200

		Kartprosjekt Tiltaksplan AS epost: post@nordplan.no	Tiltaksnavn Kari Hesselberg og Andreas Sætre	Tiltaksnavn Ny situasjonsplan-kart	Tiltaksnavn Søknad om tiltak			
			Tiltaksnavn Påbygging og fasadeendring gamlevegen 33 A	Tiltaksnavn TL	Tiltaksnavn 1 : 200			



VOLDA KOMMUNE

Servicekontoret

«MOTTAKERNAVN»

«KONTAKT»

«ADRESSE»

«POST» «POSTSTED»

Arkivsak nr.	Løpenr.	Arkivkode	Avd/Sakshandsamar	Dato
2015/2278	4419/2016	17/49	SVK/ UNNISTRA	13.04.2016

MELDING OM POLITISK VEDTAK - GBR 17/49 - OPPFØRING AV TILBYGG OG FASADEENDRING - DISPENSASJON FRÅ BYGGEGRENSE MOT E39 OG FOR UTNYTTINGSGRAD.

Vi melder med dette frå at forvaltningsstyret den 12.04.16, hadde føre ovannemnde som sak PS 29/16, der det vart gjort slikt vedtak:

Forvaltningsstyret gir med heimel i plan og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå føresegnene i reguleringsplan Nedre Klepp, plan ID 1982004 i høve til utnyttingsgrad, og for byggegrense mot Ørstavegen (E39) i samsvar med søknad datert 22.10.2015, på fylgjande vilkår:

Før handsaming av byggesøknad må det gjerast ei nærare støyvurdering etter retningsliner for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), og avklarast at tiltaket kan gjennomførast innanfor gjeldande reglar, og eventuelt i byggesaka få fastlagt nødvendige avbøtande tiltak.

Sakutgreiinga med vedlegg følger vedlagt.

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

Volda kommune, servicekontoret

Unni Strand
sekretær

Kopi til:

Fagansvarleg plan Per Heltne

Sakshandsamar byggesaker Ingvild Kalvatn

Teknisk sjef Rune Totland

Møre og Romsdal fylkeskommune Fylkeshuset, Julsundveien 9 6404 Molde

Fylkesmannen i Møre og Romsdal Fylkeshuset 6404 Molde

Statens vegvesen, Region midt Pb 2525 6404 Molde

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

SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2015/2278

Arkivkode: 17/49

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
24/16	Forvaltningsstyret	08.03.2016
29/16	Forvaltningsstyret	12.04.2016

GBR 17/49 - OPPFØRING AV TILBYGG OG FASADEENDRING - DISPENSASJON FRÅ BYGGEGRENSE MOT E39 OG FOR UTNYTTINGSGRAD.

Handsaming den 12.04.2016:

Det vart fyrst halde synfaring i saka.

Øyvind Festø reiste spørsmål om han var ugild. Han er nær ven av arkitekten.

Øyvind Haugan Cruickshank reiste spørsmål om han var ugild. Han er ein kjenning av nabo som har sendt inn merknad.

Forv.l. § 6, 2. ledd. Dei tok ikkje del i handsaminga og røystinga over spørsmålet om ugildskap.

Røysting vedk. ugildskap:

Øyvind Festø vart samrøystes kjend gild. Han tok sete.

Øyvind Haugan Cruickshank vart samrøystes kjend gild. Han tok sete.

Røysting:

Tilrådinga frå administrasjonen vart samrøystes vedteken.

Vedtak i Forvaltningsstyret - 12.04.2016

Forvaltningsstyret gir med heimel i plan og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå føresegnene i reguleringsplan Nedre Klepp, plan ID 1982004 i høve til utnyttingsgrad, og for byggegrense mot Ørstavegen (E39) i samsvar med søknad datert 22.10.2015, på fylgjande vilkår:

Før handsaming av byggesøknad må det gjerast ei nærare støyvurdering etter retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), og avklarast at tiltaket kan gjennomførast innanfor gjeldande reglar, og eventuelt i byggesaka få fastlagt nødvendige avbøtande tiltak.

Handsaming 08.03.16:

Korrigert saksutgreiing vart lagt ut på lesebretta den 03.03.16.

Sindre Kvangarsnes kom med fylgjande framlegg:
Saka vert utsett med tanke på synfaring på neste møte.

Røysting over utsettingsframlegget:

Sindre Kvangarsnes sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Forvaltningsstyret - 08.03.2016

Saka vert utsett med tanke på synfaring på neste møte.

Administrasjonen si tilråding:

Forvaltningsstyret gir med heimel i plan og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå føresegnene i reguleringsplan Nedre Klepp, plan ID 1982004 i høve til utnyttingsgrad, og for byggegrense mot Ørstavegen (E39) i samsvar med søknad datert 22.10.2015, på fylgjande vilkår:

Før handsaming av byggesøknad må det gjerast ei nærare støyvurdering etter retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), og avklarast at tiltaket kan gjennomførast innanfor gjeldande reglar, og eventuelt i byggesaka få fastlagt nødvendige avbøtande tiltak.

Vedleggsliste:

Søknad om dispensasjon m. vedlegg teikningar , situasjonsplan og snitt
Merknad frå nabo
Uttale ved høyring

Uprenta saksvedlegg:

Reguleringsplan Nedre Klepp m føresegner

Saksopplysningar:

Det er fremja søknad om byggeløyve for til/påbygg av bustadhus på eigedomen gnr 17 bnr 49 i Volda.

Eigedomen ligg innanfor reguleringsplan Nedre Klepp – plan ID 1982004.

Området er regulert til bustader med Utnyttingsgrad U= 0.15.

Det er vist byggegrense mot riksvegen- E39.

Tiltaket medfører konflikt med den i plan avsette byggegrense mot veg, (Ørstavegen –E39), ved at utkraga 1.etg vil kome 1.25m fram om gitt byggegrense.

I søknad er dette nærare grunngitt.

Det er også søkt dispensasjon i høve til gitt utnyttingsgrad.

Utnyttingsgraden er noko vanskeleg å definere for denne eigedomen etter som eigedomen ikkje berre omfattar sjølve tomte, men det tilhøyrer også felles areal for garasje/parkering og tilkomstveg for eigedomen.

Berekna areal/utnytting etter tilbygging er i søknad rekna ut frå netto tomt og med BYA (% bebygd areal i høve til netto tomt). Dette gir då ein BYA på 26.6%.

Rekna som u-grad etter reguleringsplan vert utnyttinga (med tillegg av halve vegareal i tilgrensande veg) $U = 0.20$.

Tek ein med aktuelt garasje/p-areal tilhøyrande eigedomen (1/3 –del av 657.8m²) ved utrekning av U-grad etter reguleringsplan, og legg til tillegg frå tilgrensande veg også her, og med reknar med bebygd garasjeareal, gir dette ein samla utnyttinga på $U=0.18$.

Det er elles registrert at det også for tilgrensande tomter, m.a. eigedomen gamlevegen 31 (17/61), også er noko høgare utnytting enn føresett i reguleringsplan. Dette er det også vist til i søknaden.

Rekna etter same mal er BYA for denne eigedomen 24.6%, medan Ugrad rekna som for omsøkt bygg er rekna til $U=0.20$.

Saka har vore sendt på høyring i høve spørsmål om dispensasjon.

Det er gitt positiv tilråding for dispensasjon frå byggegrense veg, under føresetnad av at omsynet til støy frå vegen vert ivareteke innan for reglane i Miljøverndep. sine retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Utnyttingsgrad er ikkje kommentert ved høyringa.

Ved nabovarsling er det gitt fylgjande merknad frå nabo, eigar av Gamlevegen 31, gbnr 17/61:

"Forst vil vi peike på at det her er snakk om eit heilt nytt og frittståande hus, meir enn eit tilbygg. Etter teikninga skal dere vere eit nytt hus som vil ruve bortimot 8 (7,8) meter høgt frå terrenget.

Vi har store innvendinger mot at det blitt gitt dispensasjon for å bygge dette huset. Vi protesterer på at det vil bli gitt dispensasjon til å utvide arealet til 30% utnytting av tomt, samt bygging nær veg. Vi protesterer også på utforminga/ byggestil huset har, måten det skal stå i terrenget og huset sin høgde.

Vi har fvlgjande innspel i forhold til byggsøknad:

Utsikt. *Etter planane/ søknaden kjem det nye huset til å ta nærast all utsikt frå kjellarstova i sokkeletasja vår. Den vil også ta mykje av utsikta frå hovudetasja. Frå hagenivå blir også utsikta rastert. Naboane har tenkt å bygge den nye boligen på stolpar for å heve huset til maksimal høgde, for at dei skal få mest mogleg utsikt utover fjorden. Det nye bygget kjem til å rage 1,5 m over deira noverande møne. Eit bygg som ruver 7,8 meter over terrenget 4 meter frå nabo blir stort, ruvande, dominerande og øydeleggande for utsikt, og bruken av hage blir svært forringa. Det er eit nybygg som bryter med byggeskikken elles i område ved at det blir ståande på pålar over sjølve terrenget.*

Området består i dag av einebustader som i stor grad er lagt i terrenget så godt det let seg gjere, og som derfor harmonerer meir i terrenget. I denne planen er det tatt lite hensyn til naboar og dei kostnadane/ bakdelane det vil få for desse.

Utnyttelsesgrad. *Det står i søknaden at dagens utnyttingsgrad er på 15%. Vi stiller spørsmål om denne utnyttingsgrada er rekna frå forholda/ karta då huset var nytt omkring 1960. E39 var då ein smal grusveg og huset hadde tilkome kun til denne vegen. Sjølv om E39 enno er*

farleg smal og uoversiktleg så har vegen blitt vesentleg breiare sidan 1960. PS70-80 og truleg også på 90 tallet vart det høvla innover i fjellsida nedanfor huset for å få vegen så brei som mogleg. Det ville undre oss stort om ikkje tomtearealet til gbr. 17 bnr. 49 har blitt redusert sidan 1960 som resultat av dette. I

Alle fall ynskjer vi ei undersøking og stadfesting omkring stoda omkring dagens tomteareal og utnyttingsprosent.

Hus nær veg. *Blir det bygd slik det er skissert må dette kome uforsvarleg nær E39. Ei oppfordring til vegvesenet er å faktisk undersøke grundig korleis huset i dag ligger i forhold til vegen og kor nær det faktisk vil bli vegen. Vi stiller eit stort spørsmålsteikn omkring sikkerheita til dette prosjektet.*

Om denne søknaden blir innvilga vil det bety ein verdireduksjon av vår bustad, på grunn av den rasterte utsikta. Fjordutsikt blir bytta ut med ein stor og firkanta vegg som står på pålar. Vi vil på det sterkaste protestere på at det blir gitt løyve til å bygge høgare enn eksisterande møne. Først og fremst krev vi ein reduksjon av takhøgde, men også ein byggestil som i større grad passar inn i miljøet rundt, og til det opphævelege huset for øvrig.”

Vurdering og konklusjon:

Statens vegvesen har tilrådd dispensasjon frå gjeldande byggegrense mot E39.

Viser til omsynet til støy, jf også uttale frå Fylkesmannen, at det ut frå støysonekartet må det gjerast ei nærare støyvurdering etter retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), slik at ein får klarlagt om tiltaket kan gjennomførast, og få fastlagt eventuelle nødvendige avbøtande tiltak.

Eg legg til grunn at dette vert avklara før handsaming av byggesaka.

Omsøkte utnyttingsgraden er noko høgare enn føresett i reguleringsplan, men som nemnt i saksutgreiinga ikkje vesentleg høgare enn for ein del eksisterande eigedomar i området. I sentrumsområdet er det naturleg, og ein vilja politikk, å legge til rette for noko fortetting og auka utnytting i områder med eldre reguleringsplanar og reguleringsføresegner.

Sett i høve til situasjonsplan og snitt, og dei store terrengskilnadane som er mellom omsøkte tomt og tomte til nabo som har gitt merknad, kan ein ikkje sjå at tiltaket vil vere til vesentleg ulempe for denne eigedomen.

For nedre del av hage vil eit tilbygg her skjerme noko meir mot utsikta mot sjø og fjorden, men vil ikkje vere så omfattande at det vil gje særleg utslag i høve til soltilhøve, jf den store høgdeskilnaden.

Byggplasseringa er innan for normale byggeavstandar etter reglane i plan og bygningslova, og byggehøgde overskrid heller ikkje gjeldande reglar her.

Eg finn såleis omsøkte tiltak å vere innan for forventelege rammer for utbygging i området.

Søkjar ynskjer at tilbygget i 1.etg skal vere tilpassa i plan med eksisterande bygg. Spørsmål om å kunne seinke tilbygget ved td at tilbygget vert seinka ved to nedtrinn i planlagt mellombygg, har også vore vurdert i prosessen. Dette har ein gått bort frå då ulempene ved ei slik seinking er vurdert som langt større enn kva dette vil bety m.a, for nabo.

Ein liten sektor av utsikt frå sokkelhusvære og hage vil verte påverka av tilbygget, men eigedomen vil framleis framstå med god utsikt mot sjøen og landskapet på andre sida.

Taket på planlagt tilbygg vil ligge under nivå på golvet i sokkeletasjen på naboeigedomen.

Helse og miljøkonsekvensar:

Ingen vesentlege.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen kjende for kommunal økonomi.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Ingen vesentlege.

Naturmangfaldlova:

Tiltaket innanfor godkjent arealbruk i plan og vurdert her.

Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

Nordplan as v/tl@nordplan.no

Andreas Heltne Sætre og Kari Hesselberg , Gamlevegen 33A , 6102 Volda

Palma Fløtre, Gamlevegen 29 , 6102 Volda

Hanne Karsen og Stig Wold, Gamlevegen 33B , 6102 Volda

Frøde Vatnøy og Anne Gjengedal Vatnøy, Gamlevegen 31, 6102 Volda

Klageinstans: Fylkesmannen i Møre og Romsdal**Kopi:**

Møre og Romsdal Fylkeskommune

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Statens Vegvesen – Region Midt

Utvikling

Teknisk sektor



VOLDA KOMMUNE
Servicekontoret

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Fylkeshuset
6404 Molde

<i>Arkivsak nr.</i>	<i>Løpenr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Avd/Sakshandsamar</i>	<i>Dato</i>
2015/2278	7356/2016	17/49	SVK/ UNNISTRA	17.06.2016

MELDING OM POLITISK VEDTAK - GBR 17/49 - OPPFØRING AV TILBYGG OG FASADEENDRING. KLAGE OVER VEDTAK I SAK 29/16 , DEN 12.04.2016

Vi melder med dette frå at forvaltningsstyret den 14.06.16, hadde føre ovannemnde som sak PS 54/16, der det vart gjort slikt vedtak:

- 1. Forvaltningsstyret finn ikkje at det i klaga kjem fram nye moment som ikkje var kjende for utvalet ved handsaming av sak 29/16. Forvaltningsstyret held såleis fast på sitt vedtak i sak 29/16.*
- 2. Etter ei slik samla vurdering av dei omsyn som gjer seg gjeldande i saka, fin ein ikkje grunn for vedtak om utsetjande verknad i saka i høve avsluttande klagehandsaming.*

Sakutgreiinga med vedlegg følgjer vedlagt.

Volda kommune, servicekontoret

Unni Strand
sekretær

Kopi til:

Nordplan AS

Andreas Heltne Sætre og Kari Hesselberg	Gamlevegen 33A	6102	VOLDA
Frode Vatnøy og Anne Gjengedal Vatnøy	Gamlevegen 31	6102	VOLDA

Sakshandsamar plan Per Heltne
Sakshandsamar bygg Ingvild Kalvatn
Teknisk sjef Rune Totland

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

SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2015/2278

Arkivkode: 17/49

Utvalsaksnr **Utval**
54/16 Forvaltningsstyret

Møtedato
14.06.2016

GBR 17/49 - OPPFØRING AV TILBYGG OG FASADEENDRING. KLAGE OVER VEDTAK I SAK 29/16 , DEN 12.04.2016

Handsaming:

Røysting:

Tilrådinga frå administrasjonen vart samrøystes vedteken.

Vedtak i Forvaltningsstyret - 14.06.2016

- 1. Forvaltningsstyret finn ikkje at det i klaga kjem fram nye moment som ikkje var kjende for utvalet ved handsaming av sak 29/16. Forvaltningsstyret held såleis fast på sitt vedtak i sak 29/16.*
- 2. Etter ei slik samla vurdering av dei omsyn som gjer seg gjeldande i saka, fin ein ikkje grunn for vedtak om utsetjande verknad i saka i høve avsluttande klagehandsaming.*

Administrasjonen si tilråding:

- 1. Forvaltningsstyret finn ikkje at det i klaga kjem fram nye moment som ikkje var kjende for utvalet ved handsaming av sak 29/16. Forvaltningsstyret held såleis fast på sitt vedtak i sak 29/16.*
- 2. Etter ei slik samla vurdering av dei omsyn som gjer seg gjeldande i saka, fin ein ikkje grunn for vedtask om utsetjande verknad i saka i høve avsluttande klagehandsaming.*

Vedleggsliste:

Anne og Frode Vatnøy - klage over vedtak i forvaltningsstyre sak 29/16 - 12.04.2016.
Forvaltningsstyret sak 24/16 - sak 29/16 - 12.04.2016
Søknad om dispensasjon m. vedlegg teikningar , situasjonsplan og snitt
Merknad frå nabo
Uttale ved høyring

Uprenta saksvedlegg:

Reguleringsplan Nedre Klepp m føresegner

Saksopplysningar:

Søknad om løyve til oppføring av tilbygg til bustadhus på eigedomen Gamleveggen 33A, gnr 17 bnr 49, med tilhøyrande søknad om dispensasjon frå byggegrense mot E39 (Ørstavegen) og dispensasjon frå fastsett utnyttingsgrad i reguleringsplan *Nedre Klepp, plan ID 1982004* vart handsama av Forvaltningsstyret som sak 24/16 den 8.03.2016 og sak 29/16 den 12.04.2016.

I sak 24/16 den 8.03.2016 vart det gjort vedtak om utsetting av saka for synfaring.

Synfaring vart gjennomført i samband med handsaming den 12.04.2016, sak 29/16.

Forvaltningsstyret fekk då både sjå på tilhøva og fekk orientering om sjølv byggetiltaket, og fekk sett på tilhøva ved synfaring på dei ulike nivå på eigedomen til nabo som hadde merknader til byggesaka.

Både søkjar og naboen som hadde merknader var til stades og fekk lagt fram sine synspunkt for medlemane i utvalet.

I saka vart det gjort fylgjande samrøystes vedtak:

"Forvaltningsstyret gir med heimel i plan og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå føresegnene i reguleringsplan Nedre Klepp, plan ID 1982004 i høve til utnyttingsgrad, og for byggegrense mot Ørstavegen (E39) i samsvar med søknad datert 22.10.2015, på fylgjande vilkår:

Før handsaming av byggesøknad må det gjerast ei nærare støyvurdering etter retningsliner for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), og avklarast at tiltaket kan gjennomførast innanfor gjeldande reglar, og eventuelt i byggesaka få fastlagt nødvendige avbøtande tiltak."

Kopi av saksutgreiinga følgjer vedlagt.

Med brev av 2.05.2016 har Anne og Frode Vatnøy, eigar av Gamleveggen 31, gnr 17 bnr 61 fremja klage over vedtak i saka.

Klaga er sendt direkte til Fylkesmannen og er motteke der 4.05.2016. Fylkesmannen har så sendt denne over til kommunen for handsaming som førsteinstans.

Vi vurderer ut frå dette at klaga er innsendt rett-tidig innanfor klagefrist.

Klaga vert såleis å fremje for handsaming i forvaltningsstyret.

I klaga heiter det:

"Vi vil klage på vedtak fatta i forvaltningsstyret, 12.04.16, i høve saka om byggesøknad for GBR 17/49. Viser nedanfor til vurdering og konklusjon (saksdokument i hermeteikn) og våre kommentarar i samband med dette.

«Taket på planlagt tilbygg vil ligge under nivå på golvet i sokkeletasjen på naboeigedomen».

Dette er feil. Nybygget er høgare enn som så. Taket på tilbygget vil om lag dekke halve veggen/vindauget i stova på sokkeletasjen på huset vårt. Dette kjem også fram på teikningane. Dermed hevdar vi at utsikta faktisk blir vesentleg redusert. Dette er ei stor kjellarstove som er i dagleg bruk.

Sokkeletasjen har tidvis vore nytta som utleigeleilegheit, og vil også i framtida kunne verte nytta til utleige. Slik vi ser det vil verdien på utleigeleiligheita verte vesentleg redusert ved denne utbygginga.

Vi vil også poengtere at utsikta frå hovudetasjen vert vesentleg redusert ved det planlagde tilbygget. Utsikta blir i størst grad redusert frå stova, og det er her vi oppheld oss mest. Høgda gjer at sjøutsikta faktisk blir svært mykje dårlegare."

«Omsøkte utnyttingsgraden er noko høgare enn føresett i reguleringsplanen, men som nemnt i saksutgreiinga ikkje vesentleg høgare enn for ein del eksisterande eigedomar i området».

Vi meiner at ein ikkje berre kan sjå på utnyttingsgrada åleine. Her er planen å bygge eit nybygg som skal romme to fulle etasjar over bakkeplan. Ei heil høgdeetasje over eksisterande bygg. Ei firkanta kasse som vil gå 7 meter ut frå eksisterande bygg, og høgda blir svært dominerande med sine 7,8 meter over terrenget. I tillegg bryt ein totalt med eksisterande byggestil i området. Eksisterande hus er frå 60-tallet og dei er lagt inn i terrenget. Allereie i dag er det svært trangt og det er lite luft mellom husa i området. Her blir det eit nybygg på 52,6 kvadratmeter. Det at det ligg ein meter(eller meir?) frå det andre huset vil føre til at det faktisk vil verke større enn om det var bygd saman med eksisterande hus. Slik sett meiner vi at nybyggen vil framstå som minimum 61,4 kvadratmeter. Også dette meiner vi er vesentleg å ta med størrelsesrekninga. Vi protesterer på at det blir gjeve løyve til å bygge så høgt, ruvande og dominerande. Vi opplev det som ei fortetting i området som vi ikkje kan akseptere. Vi har ei historie som delvis blir rasert av eit framandelement der både høgde og stil øydelegg mykje. Det vil innebere ei stor endring i opplevinga av å bu her i området for oss.

Dei som har søkt om å bygge, kjøpte huset for 4 år sidan. Vi meiner at eksisterande tomt ikkje er eigna til nybygg av denne størrelsen. Grunnen til dette er tomta si utforming. Tilbygget må byggast på pålar, då det er uttala at det ikkje er mogeleg å få ned til dømes gravemaskin. Dei vil opp i høgda for si eiga utsikt, og det er dermed nærliggjande å tenkje at det kan hende er feil val av tomt? I tillegg er tomta ekstremt nær E39, har bratt, trong og krevjande tilkomst frå Gamlevegen.

*Eg(Frode) har budd i vårt hus i om lag 50 år. Dette er min barndomsheim! Huset er bygd av min far i 1964 på: **Volda si finaste utsiktstomt!** I alle høve om ein siktar til den fantastiske sjøutsikta. Då eg gifta meg i 1988 budde eg og kona i sokkelleilegheita i huset, for deretter å kjøpe huset i 2000. Vi har alltid hatt ei utsikt som går ned mot sjøen, og det er nettopp dette vi har lært å sette pris på i alle desse åra. I nedste hagen, bak der tilbygget er tenkt, har vi ein rikhaldig frukt og bærhage. Denne kjem no i skugge. Kjem dette nybygget, vil utsikta og kjensla av å kunne sjå fritt ned mot sjøen bli øydelagt. Vårt hus er bygd på denne tomta på grunn av utsikta og vi mister mykje av denne opplevinga om det planlagde bygget kjem. Vi meiner at vi har budd her så lenge at vi har ein hevd vi vil kjempe for."*

Vurdering og konklusjon:

Argumenta i klaga er i all hovudsak dei same som var fremja ved innspel til byggesaka gjennom nabomerknad i sak 29/16.

Når det gjeld omsyn til E39 - finn eg ikkje denne del av klaga relevant då Statens vegvesen har tilrådd dispensasjon frå gjeldande byggegrense mot E39.

Vidare er det også slik det går fram av vilkår i saka sett krav om dokumentasjon i høve til omsynet til støy, før vidare handsaming av byggesaka.

Heller ikkje kan ein sjå at innspelet om dagens tilkomst (*"bratt, trong og krevjande tilkomst frå Gamlevegen"*) kan vektleggast i klagehandsaminga.

Dei andre ulempene som vert peika på med omsyn til tap av utsikt, lys og luft, skuggeverknad m.v. vart grundig vurdert både av administrasjonen før fremjing av saka og av utvalet ved gjennomført synfaring i området.

Utvalet fekk ved synfaring sjå tilhøva også frå dei ulike terrengnivå og etasjar på klagar sin bustadtomt.

Byggehøgder og utstrekning for tilbygget var då synleggjort sett i høve til dagens bygg både med omsyn til utstrekning og høgde.

Når det gjeld setninga i saksutgreiinga der det heitte, *«Taket på planlagt tilbygg vil ligge under nivå på golvet i sokkeletasjen på naboeigedomen»*, vart denne feilen retta opp ved utsending av korrigert saksutgreiing før saka skulle handsamast.

Eg legg såleis til grunn at dette hadde særleg merksemd og at høgdenivåa vart særleg påvist under synfaringa sett i høve til mønehøgde på eksisterande bygg.

Omsøkte utnyttingsgraden er noko høgare enn føresett i reguleringsplan, men slik nemnt i sak 29/16 ikkje vesentleg høgare enn for ein del eksisterande eigedomar i området.

I sentrumsnære område er det også naturleg, og ein vilja politikk, å legge til rette for noko fortetting og auka utnytting i områder med eldre reguleringsplanar og reguleringsføresegner.

Sett i høve til situasjonsplan og snitt, og dei store terrengskilnadane som er mellom omsøkte tomt og tomte til nabo som har gitt merknad. Både administrasjonen og forvaltningsstyret har såleis i sak 29/16 konkludert med at det omsøkte tiltaket ikkje vil vere til vesentleg ulempe for naboeigedomen.

Ein kan heller ikkje sjå at klaga no inneheld nye opplysningar eller synspunkt som gir grunn til endra haldning til saka, og rår til at forvaltningsstyret held fast på sitt vedtak i sak 29/16. Om forvaltningsstyret ikkje finn grunn til endra vedtak, vert saka å sende Fylkesmannen for vidare handsaming av klage.

I høve vidare klagehandsaming er det også grunn til å vurdere om saka bør ha utsetjande verknad i høve klagehandsaminga.

Etter forvaltningslova §42 kan forvaltningsstyret eller klageinstansen avgjere om eit vedtak ikkje skal setjast i verk før klage er avgjort.

Hovudregelen når det gjeld forvaltninga sine vedtak er at desse kan setjast i verk straks, sjølv om det er klaga, men at arbeidet då skjer på eigen risiko.

Vurdering av om eit vedtak skal gjevast utsetjande verknad, skal gjerast ut frå eit heilskapeleg skjønn, vurdert ut frå dei ulike interesser knytt til realitetane i saka.

Etter ei slik samla vurdering av dei omsyn som gjer seg gjeldande i saka, fin ein ikkje grunn for å krevje utsetjande vedtak i saka.

Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

Utskrift av saka saman med alle dokument i saka vert å sende Fylkesmannen i Møre og Romsdal for vidare handsaming av klage.

Kopi:

Nordplan as v/tl@nordplan.no

Andreas Heltne Sætre og Kari Hesselberg , Gamlevegen 33A , 6102 Volda

Frode Vatnøy og Anne Gjengedal Vatnøy, Gamlevegen 31, 6102 Volda

Utvikling

Teknisk sektor



**FYLKESMANNEN
I MØRE OG ROMSDAL**

Saksbehandlar, innvalstelefon

rådgivar Andrea Elisabeth G. Furseth, 71 25 85 43

Vår dato

23.09.2016

Dykkar dato

17.06.2016

Vår ref.

2016/2655/FMMRANFU/423.1

Dykkar ref.

2015/2278

Kopi: Jngvkal

Volda kommune
Stormyra 2
6100 VOLDA

VOLDA KOMMUNE	
Saksnummer	2015/2278
Løpnummer	26
26 SEPT 2016	
Arkivdel	BY66
Klassering P	17/49
Klassering S	

Volda kommune - vedtak i klagesak etter plan- og bygningslova - oppføring av tilbygg og fasadeendring - gnr17 bnr49

Fylkesmannen opphevar Volda kommune sitt vedtak i PS-sak nr. 29/16. Vedtaket lid av feil ved at det manglar dispensasjon frå krav om utarbeiding av ny reguleringsplan. Klagen har ført fram.

Eg viser til kommunen sin ekspedisjon av 17.06.2016.

Nordplan AS har, på vegne av tiltakshavarane Kari Hesselberg og Andreas Sætre, den 22.10.2015 søkt om dispensasjon for oppføring av påbygg til eksisterande bustadhus og fasadeendringar på gnr. 17 bnr. 49.

I møte den 12.04.2016 har Forvaltningsstyret i Volda kommune, under PS-sak nr. 29/16, innvilga dispensasjon frå reguleringsføresegnene i høve utnyttingsgrad og byggjegrænse. Dispensasjon er gitt på vilkår om at det før handsaming av byggjesøknad må gjerast ei nærmare støyvurdering etter retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), og avklarast at tiltaket kan gjennomførast innanfor gjeldande reglar, og eventuelt i byggjesaka få fastlagt naudsynte avbøtande tiltak.

Vedtaket er påklaga av naboane Anne og Frode Vatnøy, eigarane av gnr. 17 bnr. 61, ved brev datert 02.05.2016. Som grunnlag for klagen er det i det vesentlegaste anført at tiltaket vil bli dominerande, både kva gjeld høgd og plassering på tomte. Det anførast blant anna at tiltaket ikkje eigar seg på eigedommen ut frå tomte si utforming.

Kommunen behandla klagen i møte i forvaltningsstyret den 14.06.2016 og under PS-sak nr. 54/16 har dei halde fast på det første vedtaket i PS-sak nr. 29/16. I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 1-9 er saka etter dette oversend fylkesmannen som klageorgan.

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

Fylkesmannens merknader:

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

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

Tiltaket er planlagd utført på eit område som er omfatta av kommunedelplan for Volda sentrum vedtatt 04.02.2010. I kommunedelplanens tekst del pkt. 2.3 står det at «Det er eit stort antal reguleringsplanar innafor planområdet. (...) Plankartet viser kva områder som har reguleringsplanar som skal gjelde framfor kommunedelplanen. I dei andre regulerte områda er det krav om ny reguleringsplan.» Det går fram av juridisk bindande føresegn i pkt. 12 at *«Arealdelen til kommuneplanen gjeld framfor andre planer når anna ikkje er vedteke. Godkjende regulerings- og bebyggelsesplanar som skal gjelde framfor kommunedelplanen er vist på plankartet. I andre regulerte område skal det utarbeidast ny reguleringsplan.»*

Omsøkte eigedom er i planen vist som eksisterande bustadområde, og ligg i B9. I byggeområde merka med B på plankartet, kan arbeid som krev søknad og løyve ikkje finne stad før området inngår i godkjend bebyggelsesplan, sjå føresegn i pkt. 1.1. Omsøkte område er ikkje unntatt rettsverknad frå kommunedelplanane gjennom at tidlegare gjeldande reguleringsplan for «Nedre Klepp» stadfesta 07.07.1982 framleis skal gjelde. Gjeldande plan for området er kommunedelplanane, ikkje tidlegare reguleringsplan. Kommunedelplanane skal soleis gjelde framfor tidlegare reguleringsplan. På bakgrunn av det ovanne mnte sett i lys av plankartet skal det utarbeidast ny reguleringsplan før det kan setjast i verk tiltak på omsøkte eigedom.

Fylkesmannen er ikkje kjend med at det er utarbeida naudsynt reguleringsplan i område i tråd med føresegnene til kommunedelplanen. Fylkesmannen kan heller ikkje sjå at det er søkt om dispensasjon frå plankravet, og heller ikkje at kommunen har vurdert dispensasjon i sitt vedtak.

I det påklagde vedtaket har kommunen innvilga dispensasjon frå reguleringsplanane i høve utnyttingsgrad og byggjegrænse. Det manglar derimot naudsynt dispensasjon frå kravet om at området må inngå i godkjend reguleringsplan før arbeid og tiltak kan godkjennast, slik at vedtaket lid av feil. Fylkesmannen må av den grunn oppheve vedtaket.

Dersom tiltakshavar framleis ønskjer omsøkte tiltak, må han gis moglegheit til å søkje om dispensasjon frå plankravet. Ein slik søknad må grunngjevast, jf. pbl. § 19-1 og vurderast i lys av vilkåra i pbl. § 19-2.

Etter dette finn fylkesmannen at vedtaket er i strid med plan- og bygningslova og klagen har ført fram.

Fylkesmannens vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 34, rundskriv T-2/09 frå Miljøverndepartementet og brev av 28.09.09 frå Kommunal- og regionaldepartementet, finn fylkesmannen å måtte oppheve Volda kommunen sitt vedtak i PS-sak nr. 29/16.

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

Eventuelle krav om sakskostnader må setjast fram innan 3 veker etter at dette brevet vart mottatt. Kravet skal avgjerast av fylkesmannen, jf. forvaltningslova § 36.

Partane er underretta om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med helsing

Janne Woie (e.f.)
Ass. direktør

Andrea Elisabeth G. Furseth

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi:

Frode Vatnøy og Anne Gjengedal Vatnøy	Gamlevegen 31	6102	VOLDA
Nordplan AS	Postboks 224	6771	NORDFJORDEID
Andreas Heltne Sætre og Kari Hesselberg	Gamlevegen 33 A	6102	VOLDA



NORDPLAN AS
Postboks 224

6771 NORDFJORDEID

Arkivsak nr.	Løpenr.	Arkivkode	Avd/Sakshandsamar	Dato
2015/2278	13767/2016	17/49	UTV/ PERHEL	28.11.2016

**GBR 17/49 - OPPFØRING AV TILBYGG OG FASADEENDRING.
FYLKESMANNEN SITT VEDTAK**

Vi viser til tidlegare saksgang knytt til byggesøknad og søknad om dispensasjon frå plan, sist Fylkesmannen sitt vedtak i brev av 23.09.2016.

Fylkesmannen oppheva Volda kommune sitt vedtak i PS-sak nr. 29/16.

Grunngjeving for dette er at det ikkje er søkt om dispensasjon frå krav nedfelt i kommunedelplan om utarbeiding av ny reguleringsplan før vidare utbygging i området.

Kommunen kan berre beklage at dette ikkje vart avklara før kommunen si handsaming av byggesaka, og vi erkjenner at Fylkesmannen si vurdering av planstatus for området er rett.

For område gjeld kommunedelplan for Volda sentrum vedtatt 04.02.2010.

Det går her fram av juridisk bindande føresegn i pkt. 12 at:

«Arealdelen til kommuneplanen gjeld framfor andre planer når anna ikkje er vedteke. Godkjende regulerings- og bebyggelsesplanar som skal gjelde framfor kommunedelplanen er vist på plankartet. I andre regulerte område skal det utarbeidast ny reguleringsplan.»

Omsøkte eigedom ligg i område som i planen er vist som eksisterande bustadområde.

I byggeområde merka med B på plankartet, kan arbeid som krev søknad og løyve ikkje finne stad for området inngår i godkjend bebyggelsesplan, jf føresegn i pkt. 1.1.

Omsøkte område er ikkje unntatt rettsverknad frå kommunedelplanen, slik at tidlegare gjeldande reguleringsplan for «Nedre Klepp» stadfesta 07.07.1982 framleis skal gjelde.

Gjeldande plan for området er såleis kommunedelplan, ikkje tidlegare reguleringsplan.

Det er som Fylkesmannen skriv ikkje utarbeida ny reguleringsplan i område i tråd med føresegnene til kommunedelplanen, og det skulle såleis vore søkt dispensasjon frå plankravet i samband med byggesøknad.

Dette er ein formell feil som no gjer at vedtaket vert oppheva.

Det vert i vedtaket også vist til at *"Dersom tiltakshavar framleis ønskjer omsøkte tiltak, må han gis moglegheit til å søkje om dispensasjon frå plankravet. Ein slik søknad må grunngjevast, jf. pbl. § 19-1 og vurderast i lys av vilkåra i pbl. § 19-2."*

Ynskjer de no å fremje byggesøknaden /dispensasjonssøknad på ny, må det såleis søkjast dispensasjon frå plankrav nedfelt i kommunedelplan, med naudsynt grunngjeving.

Postadresse:	postmottak@volda.kommune.no	www.volda.kommune.no
	Telefon:	Org. nr:
	70058717	939 760 946
	Telefaks:	Bankgiro:

Kommunen finn for sin del at mange av desse momenta allereie er avklara gjennom tidlegare søknad, der omsynet til hovudvegen (E39) med omsyn til byggeavstand og støy er avklara nærare ved dispensasjonssøknad og høyring hos sektormynde. Vidare er omsyn til utnytting ved utbygging nærare vurdert gjennom søknad. At byggesøknaden elles er innanfor generelle reglar i PBL vedkomande byggehøgde og avstand til nabogrenser, og at det heller ikkje gir grunnlag for endra tilhøve knytt til tilkomst og parkering tilseier heller ikkje at det er behov for ytterlegare planmessig avklaring før utbygging på egedomen.

I område B33 er det elles berre bebygde tomter.

Område BB nord for dette er utbygd med terrassebygg og ein einebustad etter byggeløyve gitt i 1997.

Med grunnlag i Fylkesmannen sitt vedtak i saka legg ein til grunn at det vert fremja ny byggesøknad og at denne då også har med søknad om unntak frå plankrav.

Dette må og gå fram av ny nabovarsling.

Med helsing

Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Per Heltne
fagansvarleg, plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



Møre og Romsdal Fylkeskommune
Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Statens Vegvesen – Region Midt
Teknisk sektor

	<i>Løpenr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Avd/Sakshandsamar</i>	<i>Dato</i>
<i>Arkivsak nr.</i> 2015/2278	12921/2015	17/49	UTV/ PERHEL	17.12.2015

GBR 17/49 - OPPFØRING AV TILBYGG OG FASADEENDRING-DISPENSASJON FRÅ BYGGEGRENSE VEG M.M - HØYRING

Det er fremja søknad om byggeløyve for til/påbygg av bustadhus på eigedomen gnr 17 bnr 49 i Volda.

Eigedomen ligg innanfor reguleringsplan Nedre Klepp – planID 1982004.

Området er regulert til bustader med Utnyttingsgrad U= 0.15.

Det er vist byggegrense mot riksvegen- E39.

Tiltaket medfører konflikt med gitt byggegrense mot veg, ved at utkraga 1.etg vil kome 1.25m fram om gitt byggegrense.

I søknad er dette nærare grunngitt.

Det er og søkt dispensasjon i høve til gitt utnyttingsgrad.

Utnyttingsgraden er noko vanskeleg å definere for denne eigedomen etter som det ikkje berre er sjølvve tomta, men det tilhøyrer også felles areal for garasje/parkering og tilkomstveg for eigedomen.

Berekna areal/utnytting gitt i søknad er rekna ut frå netto tomt og gir då ein BYA på 26.6%.

Reknar ein U-grad og tek med aktuelt garasje/p-areal tilhøyrande eigedomen, er berekna utnytting BYA= 19.3%. Med tillegg av del av tilgrensande vegareal mv. vil ikkje utnyttinga vere vesentleg over U-15.

Jf også relativt høg utnytting på naboeigedomar.

Basert på dette og at tilbygginga ikkje medfører nye husvære er ein innstilt på å tilrå dispensasjon som omsøkt.

Før saka vert fremja for politisk handsaming ver den sendt Dykk for uttale/innspel.

Med helsing

Per Heltne
fagansvarleg, plan
sign.



VOLDA KOMMUNE

Servicekontoret

«MOTTAKERNAVN»

«KONTAKT»

«ADRESSE»

«POST» «POSTSTED»

Arkivsak nr.	Løpenr.	Arkivkode	Avd/Sakshandsamar	Dato
2015/2278	4419/2016	17/49	SVK/ UNNISTRA	13.04.2016

MELDING OM POLITISK VEDTAK - GBR 17/49 - OPPFØRING AV TILBYGG OG FASADEENDRING - DISPENSASJON FRÅ BYGGEGRENSE MOT E39 OG FOR UTNYTTINGSGRAD.

Vi melder med dette frå at forvaltningsstyret den 12.04.16, hadde føre ovannemnde som sak PS 29/16, der det vart gjort slikt vedtak:

Forvaltningsstyret gir med heimel i plan og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå føresegnene i reguleringsplan Nedre Klepp, plan ID 1982004 i høve til utnyttingsgrad, og for byggegrense mot Ørstavegen (E39) i samsvar med søknad datert 22.10.2015, på fylgjande vilkår:

Før handsaming av byggesøknad må det gjerast ei nærare støyvurdering etter retningsliner for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), og avklarast at tiltaket kan gjennomførast innanfor gjeldande reglar, og eventuelt i byggesaka få fastlagt nødvendige avbøtande tiltak.

Sakutgreiinga med vedlegg følgjer vedlagt.

Volda kommune, servicekontoret

Unni Strand
sekretær

Kopi til:

Fagansvarleg plan Per Heltne

Sakshandsamar byggesaker Ingvild Kalvatn

Teknisk sjef Rune Totland

Møre og Romsdal fylkeskommune Fylkeshuset, Julsundveien 9 6404 Molde

Fylkesmannen i Møre og Romsdal Fylkeshuset 6404 Molde

Statens vegvesen, Region midt Pb 2525 6404 Molde

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

SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2015/2278

Arkivkode: 17/49

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
24/16	Forvaltningsstyret	08.03.2016
29/16	Forvaltningsstyret	12.04.2016

GBR 17/49 - OPPFØRING AV TILBYGG OG FASADEENDRING - DISPENSASJON FRÅ BYGGEGRENSE MOT E39 OG FOR UTNYTTINGSGRAD.

Handsaming den 12.04.2016:

Det vart fyrst halde synfaring i saka.

Øyvind Festø reiste spørsmål om han var ugild. Han er nær ven av arkitekten.

Øyvind Haugan Cruickshank reiste spørsmål om han var ugild. Han er ein kjenning av nabo som har sendt inn merknad.

Forv.l. § 6, 2. ledd. Dei tok ikkje del i handsaminga og røystinga over spørsmålet om ugildskap.

Røysting vedk. ugildskap:

Øyvind Festø vart samrøystes kjend gild. Han tok sete.

Øyvind Haugan Cruickshank vart samrøystes kjend gild. Han tok sete.

Røysting:

Tilrådinga frå administrasjonen vart samrøystes vedteken.

Vedtak i Forvaltningsstyret - 12.04.2016

Forvaltningsstyret gir med heimel i plan og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå føresegnene i reguleringsplan Nedre Klepp, plan ID 1982004 i høve til utnyttingsgrad, og for byggegrense mot Ørstavegen (E39) i samsvar med søknad datert 22.10.2015, på fylgjande vilkår:

Før handsaming av byggesøknad må det gjerast ei nærare støyvurdering etter retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), og avklarast at tiltaket kan gjennomførast innanfor gjeldande reglar, og eventuelt i byggesaka få fastlagt nødvendige avbøtande tiltak.

Handsaming 08.03.16:

Korrigert saksutgreiing vart lagt ut på lesebretta den 03.03.16.

Sindre Kvangarsnes kom med fylgjande framlegg:
Saka vert utsett med tanke på synfaring på neste møte.

Røysting over utsettingsframlegget:

Sindre Kvangarsnes sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Forvaltningsstyret - 08.03.2016

Saka vert utsett med tanke på synfaring på neste møte.

Administrasjonen si tilråding:

Forvaltningsstyret gir med heimel i plan og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå føresegnene i reguleringsplan Nedre Klepp, plan ID 1982004 i høve til utnyttingsgrad, og for byggegrense mot Ørstavegen (E39) i samsvar med søknad datert 22.10.2015, på fylgjande vilkår:

Før handsaming av byggesøknad må det gjerast ei nærare støyvurdering etter retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), og avklarast at tiltaket kan gjennomførast innanfor gjeldande reglar, og eventuelt i byggesaka få fastlagt nødvendige avbøtande tiltak.

Vedleggsliste:

Søknad om dispensasjon m. vedlegg teikningar , situasjonsplan og snitt

Merknad frå nabo

Uttale ved høyring

Uprenta saksvedlegg:

Reguleringsplan Nedre Klepp m føresegner

Saksopplysningar:

Det er fremja søknad om byggeløyve for til/påbygg av bustadhus på eigedomen gnr 17 bnr 49 i Volda.

Eigedomen ligg innanfor reguleringsplan Nedre Klepp – plan ID 1982004.

Området er regulert til bustader med Utnyttingsgrad U= 0.15.

Det er vist byggegrense mot riksvegen- E39.

Tiltaket medfører konflikt med den i plan avsette byggegrense mot veg, (Ørstavegen –E39), ved at utkraga 1.etg vil kome 1.25m fram om gitt byggegrense.

I søknad er dette nærare grunngitt.

Det er også søkt dispensasjon i høve til gitt utnyttingsgrad.

Utnyttingsgraden er noko vanskeleg å definere for denne eigedomen etter som eigedomen ikkje berre omfattar sjølve tomta, men det tilhøyrer også felles areal for garasje/parkering og tilkomstveg for eigedomen.

Berekna areal/utnytting etter tilbygging er i søknad rekna ut frå netto tomt og med BYA (% bebygd areal i høve til netto tomt). Dette gir då ein BYA på 26.6%.

Rekna som u-grad etter reguleringsplan vert utnyttinga (med tillegg av halve vegareal i tilgrensande veg) $U = 0.20$.

Tek ein med aktuelt garasje/p-areal tilhøyrande eigedomen ($1/3$ –del av 657.8m^2) ved utrekning av U-grad etter reguleringsplan, og legg til tillegg frå tilgrensande veg også her, og med reknar med bebygd garasjeareal, gir dette ein samla utnyttinga på $U=0.18$.

Det er elles registrert at det også for tilgrensande tomter, m.a. eigedomen gamlevegen 31 (17/61), også er noko høgare utnytting enn føresett i reguleringsplan. Dette er det også vist til i søknaden.

Rekna etter same mal er BYA for denne eigedomen 24.6%, medan Ugrad rekna som for omsøkt bygg er rekna til $U=0.20$.

Saka har vore sendt på høyring i høve spørsmål om dispensasjon.

Det er gitt positiv tilråding for dispensasjon frå byggegrense veg, under føresetnad av at omsynet til støy frå vegen vert ivareteke innan for reglane i Miljøverndep. sine retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Utnyttingsgrad er ikkje kommentert ved høyringa.

Ved nabovarsling er det gitt fylgjande merknad frå nabo, eigar av Gamlevegen 31, gbnr 17/61:

”Forst vil vi peike på at det her er snakk om eit heilt nytt og frittståande hus, meir enn eit tilbygg. Etter teikninga skal dere vere eit nytt hus som vil ruve bortimot 8 (7,8) meter høgt frå terrenget.

Vi har store innvendinger mot at det blitt gitt dispensasjon for å bygge dette huset. Vi protesterer på at det vil bli gitt dispensasjon til å utvide arealet til 30% utnytting av tomt, samt bygging nær veg. Vi protesterer også på utforminga/ byggestil huset har, måten det skal stå i terrenget og huset sin høgde.

Vi har fylgjande innspel i forhold til byggsøknad:

Utsikt. *Etter planane/ søknaden kjem det nye huset til å ta nærast all utsikt frå kjellarstova i sokkeletasja vår. Den vil også ta mykje av utsikta frå hovudetasja. Frå hagenivå blir også utsikta rastert. Naboane har tenkt å bygge den nye boligen på stolpar for å heve huset til maksimal høgde, for at dei skal få mest mogleg utsikt utover fjorden. Det nye bygget kjem til å rage 1,5 m over deira noverande møne. Eit bygg som ruver 7,8 meter over terrenget 4 meter frå nabo blir stort, ruvande, dominerande og øydeleggande for utsikt, og bruken av hage blir svært forringa. Det er eit nybygg som bryter med byggeskikken elles i område ved at det blir ståande på pålar over sjølve terrenget.*

Området består i dag av einebustader som i stor grad er lagt i terrenget så godt det let seg gjere, og som derfor harmonerer meir i terrenget. I denne planen er det tatt lite hensyn til naboar og dei kostnadane/ bakdelane det vil få for desse.

Utnyttelsesgrad. *Det står i søknaden at dagens utnyttingsgrad er på 15%. Vi stiller spørsmål om denne utnyttingsgrada er rekna frå forholda/ karta då huset var nytt omkring 1960. E39 var då ein smal grusveg og huset hadde tilkome kun til denne vegen. Sjølv om E39 enno er farleg smal og uoversiktleg så har vegen blitt vesentleg breiare sidan 1960. PS70-80 og truleg også på 90 tallet vart det hovla innover i fjellsida nedanfor huset for å få vegen så brei*

som mogleg. Det ville undre oss stort om ikkje tomtearealet til gbr. 17 bnr. 49 har blitt redusert sidan 1960 som resultat av dette. I

Alle fall ynskjer vi ei undersøking og stadfesting omkring stoda omkring dagens tomteareal og utnyttingsprosent.

Hus nær veg. *Blir det bygd slik det er skissert må dette kome uforsvarleg nær E39. Ei oppfordring til vegvesenet er å faktisk undersøke grundig korleis huset i dag ligger i forhold til vegen og kor nær det faktisk vil bli vegen. Vi stiller eit stort spørsmålsteikn omkring sikkerheita til dette prosjektet.*

Om denne søknaden blir innvilga vil det bety ein verdireduksjon av vår bustad, på grunn av den rasterte utsikta. Fjordutsikt blir bytta ut med ein stor og firkanta vegg som står på pålar. Vi vil på det sterkaste protestere på at det blir gitt løyve til å bygge høgare enn eksisterande mone. Først og fremst krev vi ein reduksjon av takhøgde, men også ein byggestil som i større grad passar inn i miljøet rundt, og til det opphavelige huset for øvrig.”

Vurdering og konklusjon:

Statens vegvesen har tilrådd dispensasjon frå gjeldande byggegrense mot E39.

Viser til omsynet til støy, jf også uttale frå Fylkesmannen, at det ut frå støysonekartet må det gjerast ei nærare støyvurdering etter retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), slik at ein får klarlagt om tiltaket kan gjennomførast, og få fastlagt eventuelle nødvendige avbøtande tiltak.

Eg legg til grunn at dette vert avklara før handsaming av byggesaka.

Omsøkte utnyttingsgraden er noko høgare enn føresett i reguleringsplan, men som nemnt i saksutgreiinga ikkje vesentleg høgare enn for ein del eksisterande eigedomar i området. I sentrumsområdet er det naturleg, og ein vilja politikk, å legge til rette for noko fortetting og auka utnytting i områder med eldre reguleringsplanar og reguleringsføresegner.

Sett i høve til situasjonsplan og snitt, og dei store terrengskilnadane som er mellom omsøkte tomt og tomte til nabo som har gitt merknad, kan ein ikkje sjå at tiltaket vil vere til vesentleg ulempe for denne eigedomen.

For nedre del av hage vil eit tilbygg her skjerme noko meir mot utsikta mot sjø og fjorden, men vil ikkje vere så omfattande at det vil gje særleg utslag i høve til soltilhøve, jf den store høgdeskilnaden.

Byggplasseringa er innan for normale byggeavstandar etter reglane i plan og bygningslova, og byggehøgde overskrider heller ikkje gjeldande reglar her.

Eg finn såleis omsøkte tiltak å vere innan for forventelege rammer for utbygging i området.

Søkjar ynskjer at tilbygget i 1.etg skal vere tilpassa i plan med eksisterande bygg. Spørsmål om å kunne seinke tilbygget ved td at tilbygget vert seinke ved to nedtrinn i planlagt mellombygg, har også vore vurdert i prosessen. Dette har ein gått bort frå då ulempene ved ei slik seinking er vurdert som langt større enn kva dette vil bety m.a, for nabo.

Ein liten sektor av utsikt frå sokkelhusvære og hage vil verte påverka av tilbygget, men eigedomen vil framleis framstå med god utsikt mot sjøen og landskapet på andre sida. Taket på planlagt tilbygg vil ligge under nivå på golvet i sokkeletasjen på naboeigedomen.

Helse og miljøkonsekvensar:

Ingen vesentlege.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen kjende for kommunal økonomi.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Ingen vesentlege.

Naturmangfaldlova:

Tiltaket innanfor godkjent arealbruk i plan og vurdert her.

Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

Nordplan as v/tl@nordplan.no

Andreas Heltne Sætre og Kari Hesselberg , Gamlevegen 33A , 6102 Volda

Palma Fløtre, Gamlevegen 29 , 6102 Volda

Hanne Karsen og Stig Wold, Gamlevegen 33B , 6102 Volda

Frøde Vatnøy og Anne Gjengedal Vatnøy, Gamlevegen 31, 6102 Volda

Klageinstans: Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Kopi:

Møre og Romsdal Fylkeskommune

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Statens Vegvesen – Region Midt

Utvikling

Teknisk sektor



VOLDA KOMMUNE

Servicekontoret

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Fylkeshuset
6404 Molde

Arkivsak nr.	Løpenr.	Arkivkode	Avd/Sakshandsamar	Dato
2015/2278	7356/2016	17/49	SVK/ UNNISTRA	17.06.2016

MELDING OM POLITISK VEDTAK - GBR 17/49 - OPPFØRING AV TILBYGG OG FASADEENDRING. KLAGE OVER VEDTAK I SAK 29/16 , DEN 12.04.2016

Vi melder med dette frå at forvaltningsstyret den 14.06.16, hadde føre ovannemnde som sak PS 54/16, der det vart gjort slikt vedtak:

- 1. Forvaltningsstyret finn ikkje at det i klaga kjem fram nye moment som ikkje var kjende for utvalet ved handsaming av sak 29/16. Forvaltningsstyret held såleis fast på sitt vedtak i sak 29/16.*
- 2. Etter ei slik samla vurdering av dei omsyn som gjer seg gjeldande i saka, fin ein ikkje grunn for vedtak om utsetjande verknad i saka i høve avsluttande klagehandsaming.*

Sakutgreiinga med vedlegg følgjer vedlagt.

Volda kommune, servicekontoret

Unni Strand
sekretær

Kopi til:

Nordplan AS

Andreas Heltne Sætre og Kari Hesselberg	Gamlevegen 33A	6102	VOLDA
Frode Vatnøy og Anne Gjengedal Vatnøy	Gamlevegen 31	6102	VOLDA

Sakshandsamar plan Per Heltne
Sakshandsamar bygg Ingvild Kalvatn
Teknisk sjef Rune Totland

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

SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar:	Per Heltne	Arkivsak nr.:	2015/2278
		Arkivkode:	17/49

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
54/16	Forvaltningsstyret	14.06.2016

GBR 17/49 - OPPFØRING AV TILBYGG OG FASADEENDRING. KLAGE OVER VEDTAK I SAK 29/16 , DEN 12.04.2016

Handsaming:

Røysting:

Tilrådinga frå administrasjonen vart samrøystes vedteken.

Vedtak i Forvaltningsstyret - 14.06.2016

- 1. Forvaltningsstyret finn ikkje at det i klaga kjem fram nye moment som ikkje var kjende for utvalet ved handsaming av sak 29/16. Forvaltningsstyret held såleis fast på sitt vedtak i sak 29/16.***
- 2. Etter ei slik samla vurdering av dei omsyn som gjer seg gjeldande i saka, fin ein ikkje grunn for vedtak om utsetjande verknad i saka i høve avsluttande klagehandsaming.***

Administrasjonen si tilråding:

- 1. Forvaltningsstyret finn ikkje at det i klaga kjem fram nye moment som ikkje var kjende for utvalet ved handsaming av sak 29/16. Forvaltningsstyret held såleis fast på sitt vedtak i sak 29/16.***
- 2. Etter ei slik samla vurdering av dei omsyn som gjer seg gjeldande i saka, fin ein ikkje grunn for vedtask om utsetjande verknad i saka i høve avsluttande klagehandsaming.***

Vedleggsliste:

Anne og Frode Vatnøy - klage over vedtak i forvaltningsstyre sak 29/16 - 12.04.2016.
Forvaltningsstyret sak 24/16 - sak 29/16 - 12.04.2016
Søknad om dispensasjon m. vedlegg teikningar , situasjonsplan og snitt
Merknad frå nabo
Uttale ved høyring

Uprenta saksvedlegg:

Reguleringsplan Nedre Klepp m føresegner

Saksopplysningar:

Søknad om løyve til oppføring av tilbygg til bustadhus på eigedomen Gamlevegen 33A, gnr 17 bnr 49, med tilhøyrande søknad om dispensasjon frå byggegrense mot E39 (Ørstavegen) og dispensasjon frå fastsett utnyttingsgrad i reguleringsplan *Nedre Klepp, plan ID 1982004* vart handsama av Forvaltningsstyret som sak 24/16 den 8.03.2016 og sak 29/16 den 12.04.2016.

I sak 24/16 den 8.03.2016 vart det gjort vedtak om utsetting av saka for synfaring.

Synfaring vart gjennomført i samband med handsaming den 12.04.2016, sak 29/16.

Forvaltningsstyret fekk då både sjå på tilhøva og fekk orientering om sjølv byggetiltaket, og fekk sett på tilhøva ved synfaring på dei ulike nivå på eigedomen til nabo som hadde merknader til byggesaka.

Både søkjar og naboen som hadde merknader var til stades og fekk lagt fram sine synspunkt for medlemmane i utvalet.

I saka vart det gjort fylgjande samrøystes vedtak:

"Forvaltningsstyret gir med heimel i plan og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå føresegnene i reguleringsplan Nedre Klepp, plan ID 1982004 i høve til utnyttingsgrad, og for byggegrense mot Ørstavegen (E39) i samsvar med søknad datert 22.10.2015, på fylgjande vilkår:

Før handsaming av byggesøknad må det gjerast ei nærare støyvurdering etter retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), og avklarast at tiltaket kan gjennomførast innanfor gjeldande reglar, og eventuelt i byggesaka få fastlagt nødvendige avbøtande tiltak."

Kopi av saksutgreiinga følgjer vedlagt.

Med brev av 2.05.2016 har Anne og Frode Vatnøy, eigar av Gamlevegen 31, gnr 17 bnr 61 fremja klage over vedtak i saka.

Klaga er sendt direkte til Fylkesmannen og er motteke der 4.05.2016. Fylkesmannen har så sendt denne over til kommunen for handsaming som førsteinstans.

Vi vurderer ut frå dette at klaga er innsendt rett-tidig innanfor klagefrist.

Klaga vert såleis å fremje for handsaming i forvaltningsstyret.

I klaga heiter det:

"Vi vil klage på vedtak fatta i forvaltningsstyret, 12.04.16, i høve saka om byggesøknad for GBR 17/49. Viser nedanfor til vurdering og konklusjon (saksdokument i hermeteikn) og våre kommentarar i samband med dette.

«Taket på planlagt tilbygg vil ligge under nivå på golvet i sokkeletasjen på naboeigedomen».

Dette er feil. Nybygget er høgare enn som så. Taket på tilbygget vil om lag dekke halve vegg/vindauget i stova på sokkeletasjen på huset vårt. Dette kjem også fram på

teikningane. Dermed hevdar vi at utsikta faktisk blir vesentleg redusert. Dette er ei stor kjellarstove som er i dagleg bruk.

Sokkeletasjen har tidvis vore nytta som utleigeleilegheit, og vil også i framtida kunne verte nytta til utleige. Slik vi ser det vil verdien på utleigeleiligheita verte vesentleg redusert ved denne utbygginga.

Vi vil også poengtere at utsikta frå hovudetasjen vert vesentleg redusert ved det planlagde tilbygget. Utsikta blir i størst grad redusert frå stova, og det er her vi oppheld oss mest. Høgda gjer at sjøutsikta faktisk blir svært mykje dårlegare."

«Omsøkte utnyttingsgraden er noko høgare enn føresett i reguleringsplanen, men som nemnt i saksutgreiinga ikkje vesentleg høgare enn for ein del eksisterande eigedomar i området».

Vi meiner at ein ikkje berre kan sjå på utnyttingsgrada åleine. Her er planen å bygge eit nybygg som skal romme to fulle etasjar over bakkeplan. Ei heil høgdeetasje over eksisterande bygg. Ei firkanta kasse som vil gå 7 meter ut frå eksisterande bygg, og høgda blir svært dominerande med sine 7,8 meter over terrenget. I tillegg bryt ein totalt med eksisterande byggestil i området. Eksisterande hus er frå 60-tallet og dei er lagt inn i terrenget. Allereie i dag er det svært trangt og det er lite luft mellom husa i området. Her blir det eit nybygg på 52,6 kvadratmeter. Det at det ligg ein meter(eller meir?) frå det andre huset vil føre til at det faktisk vil verke større enn om det var bygd saman med eksisterande hus. Slik sett meiner vi at nybyggen vil framstå som minimum 61,4 kvadratmeter. Også dette meiner vi er vesentleg å ta med størrelsesrekninga. Vi protesterer på at det blir gjeve løyve til å bygge så høgt, ruvande og dominerande. Vi opplev det som ei fortetting i området som vi ikkje kan akseptere. Vi har ei historie som delvis blir rasert av eit framandelement der både høgde og stil øydelegg mykje. Det vil innebære ei stor endring i opplevinga av å bu her i området for oss.

Dei som har søkt om å bygge, kjøpte huset for 4 år sidan. Vi meiner at eksisterande tomt ikkje er eigna til nybygg av denne størrelsen. Grunnen til dette er tomta si utforming. Tilbygget må byggast på pålar, då det er uttala at det ikkje er mogeleg å få ned til dømes gravemaskin. Dei vil opp i høgda for si eiga utsikt, og det er dermed nærliggjande å tenkje at det kan hende er feil val av tomt? I tillegg er tomta ekstremt nær E39, har bratt, trong og krevjande tilkomst frå Gamlevegen.

Eg(Frode) har budd i vårt hus i om lag 50 år. Dette er min barndomsheim! Huset er bygd av min far i 1964 på: **Volda si finaste utsiktstomt!** I alle høve om ein siktar til den fantastiske sjøutsikta. Då eg gifta meg i 1988 budde eg og kona i sokkelleilegheita i huset, for deretter å kjøpe huset i 2000. Vi har alltid hatt ei utsikt som går ned mot sjøen, og det er nettopp dette vi har lært å sette pris på i alle desse åra. I nedste hagen, bak der tilbygget er tenkt, har vi ein rikhaldig frukt og bærhage. Denne kjem no i skugge. Kjem dette nybygget, vil utsikta og kjensla av å kunne sjå fritt ned mot sjøen bli øydelagt. Vårt hus er bygd på denne tomta på grunn av utsikta og vi mister mykje av denne opplevinga om det planlagde bygget kjem. Vi meiner at vi har budd her så lenge at vi har ein hevd vi vil kjempe for."

Vurdering og konklusjon:

Argumenta i klaga er i all hovudsak dei same som var fremja ved innspel til byggesaka gjennom nabomerknad i sak 29/16.

Når det gjeld omsyn til E39 - finn eg ikkje denne del av klaga relevant då Statens vegvesen har tilrådd dispensasjon frå gjeldande byggegrense mot E39.

Vidare er det også slik det går fram av vilkår i saka sett krav om dokumentasjon i høve til omsynet til støy, før vidare handsaming av byggesaka.

Heller ikkje kan ein sjå at innspelet om dagens tilkomst (*"bratt, trong og krevjande tilkomst frå Gamlevegen*) kan vektleggast i klagehandsaminga.

Dei andre ulempene som vert peika på med omsyn til tap av utsikt, lys og luft, skuggeverknad m.v. vart grundig vurdert både av administrasjonen før fremjing av saka og av utvalet ved gjennomført synfaring i området.

Utvalet fekk ved synfaring sjå tilhøva også frå dei ulike terrengnivå og etasjar på klagar sin bustadtomt.

Byggehøgder og utstrekning for tilbygget var då synleggjort sett i høve til dagens bygg både med omsyn til utstrekning og høgde.

Når det gjeld setninga i saksutgreiinga der det heitte, *«Taket på planlagt tilbygg vil ligge under nivå på golvet i sokkeletasjen på naboeigedomen»*, vart denne feilen retta opp ved utsending av korrigert saksutgreiing før saka skulle handsamast.

Eg legg såleis til grunn at dette hadde særleg merksemd og at høgdenivåa vart særleg påvist under synfaringa sett i høve til mønehøgde på eksisterande bygg.

Omsøkte utnyttingsgraden er noko høgare enn føresett i reguleringsplan, men slik nemnt i sak 29/16 ikkje vesentleg høgare enn for ein del eksisterande eigedomar i området.

I sentrumsnære område er det også naturleg, og ein vilja politikk, å legge til rette for noko fortetting og auka utnytting i områder med eldre reguleringsplanar og reguleringsføresegner.

Sett i høve til situasjonsplan og snitt, og dei store terrengskilnadane som er mellom omsøkte tomt og tomte til nabo som har gitt merknad. Både administrasjonen og forvaltningsstyret har såleis i sak 29/16 konkludert med at det omsøkte tiltaket ikkje vil vere til vesentleg ulempe for naboeigedomen.

Ein kan heller ikkje sjå at klaga no inneheld nye opplysningar eller synspunkt som gir grunn til endra haldning til saka, og rår til at forvaltningsstyret held fast på sitt vedtak i sak 29/16.

Om forvaltningsstyret ikkje finn grunn til endra vedtak, vert saka å sende Fylkesmannen for vidare handsaming av klage.

I høve vidare klagehandsaming er det også grunn til å vurdere om saka bør ha utsetjande verknad i høve klagehandsaminga.

Etter forvaltningslova §42 kan forvaltningsstyret eller klageinstansen avgjere om eit vedtak ikkje skal setjast i verk før klage er avgjort.

Hovudregelen når det gjeld forvaltinga sine vedtak er at desse kan setjast i verk straks, sjølv om det er klaga, men at arbeidet då skjer på eigen risiko.

Vurdering av om eit vedtak skal gjevast utsetjande verknad, skal gjerast ut frå eit heilskapeleg skjøn, vurdert ut frå dei ulike interesser knytt til realitetane i saka.

Etter ei slik samla vurdering av dei omsyn som gjer seg gjeldande i saka, fin ein ikkje grunn for å krevje utsetjande vedtak i saka.

Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

Utskrift av saka saman med alle dokument i saka vert å sende Fylkesmannen i Møre og Romsdal for vidare handsaming av klage.

Kopi:

Nordplan as v/tl@nordplan.no

Andreas Heltne Sætre og Kari Hesselberg , Gamlevegen 33A , 6102 Volda

Frode Vatnøy og Anne Gjengedal Vatnøy, Gamlevegen 31, 6102 Volda

Utvikling

Teknisk sektor



**FYLKESMANNEN
I MØRE OG ROMSDAL**

Saksbehandlar, innvalstelefon

rådgivar Andrea Elisabeth G. Furseth, 71 25 85 43

Vår dato

23.09.2016

Dykkar dato

17.06.2016

Vår ref.

2016/2655/FMMRANFU/423.1

Dykkar ref.

2015/2278

Kopi: Jngvkal

Volda kommune
Stormyra 2
6100 VOLDA

VOLDA KOMMUNE	
Saksnr. 2015/2278	Ans. Utv
Løpnr.	Shs Perhel
26 SEPT 2016	
Arkivdel. BY66	
Klassering P. 17/49	
Klassering S.	

Volda kommune - vedtak i klagesak etter plan- og bygningslova - oppføring av tilbygg og fasadeendring - gnr17 bnr49

Fylkesmannen opphevar Volda kommune sitt vedtak i PS-sak nr. 29/16. Vedtaket lid av feil ved at det manglar dispensasjon frå krav om utarbeiding av ny reguleringsplan. Klagen har ført fram.

Eg viser til kommunen sin ekspedisjon av 17.06.2016.

Nordplan AS har, på vegne av tiltakshavarane Kari Hesselberg og Andreas Sætre, den 22.10.2015 søkt om dispensasjon for oppføring av påbygg til eksisterande bustadhus og fasadeendringar på gnr. 17 bnr. 49.

I møte den 12.04.2016 har Forvaltningsstyret i Volda kommune, under PS-sak nr. 29/16, innvilga dispensasjon frå reguleringsføresegnene i høve utnyttingsgrad og byggjegrænse. Dispensasjon er gitt på vilkår om at det før handsaming av byggjesøknad må gjerast ei nærmare støyvurdering etter retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), og avklarast at tiltaket kan gjennomførast innanfor gjeldande reglar, og eventuelt i byggjesaka få fastlagt naudsynte avbøtande tiltak.

Vedtaket er påklaga av naboane Anne og Frode Vatnøy, eigarane av gnr. 17 bnr. 61, ved brev datert 02.05.2016. Som grunnlag for klagen er det i det vesentlegaste anført at tiltaket vil bli dominerande, både kva gjeld høgd og plassering på tomte. Det anførast blant anna at tiltaket ikkje eigar seg på eigedommen ut frå tomte si utforming.

Kommunen behandla klagen i møte i forvaltningsstyret den 14.06.2016 og under PS-sak nr. 54/16 har dei halde fast på det første vedtaket i PS-sak nr. 29/16. I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 1-9 er saka etter dette oversend fylkesmannen som klageorgan.

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

Fylkesmannens merknader:

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

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

Tiltaket er planlagd utført på eit område som er omfatta av kommunedelplan for Volda sentrum vedtatt 04.02.2010. I kommunedelplanens tekst del pkt. 2.3 står det at «Det er eit stort antal reguleringsplanar innafor planområdet. (...) Plankartet viser kva områder som har reguleringsplanar som skal gjelde framfor kommunedelplanen. I dei andre regulerte områda er det krav om ny reguleringsplan.» Det går fram av juridisk bindande føresegn i pkt. 12 at *«Arealdelen til kommuneplanen gjeld framfor andre planer når anna ikkje er vedteke. Godkjende regulerings- og bebyggelsesplanar som skal gjelde framfor kommunedelplanen er vist på plankartet. I andre regulerte område skal det utarbeidast ny reguleringsplan.»*

Omsøkte eigedom er i planen vist som eksisterande bustadområde, og ligg i B9. I byggeområde merka med B på plankartet, kan arbeid som krev søknad og løyve ikkje finne stad før området inngår i godkjend bebyggelsesplan, sjå føresegn i pkt. 1.1. Omsøkte område er ikkje unntatt rettsverknad frå kommunedelplanane gjennom at tidlegare gjeldande reguleringsplan for «Nedre Klepp» stadfesta 07.07.1982 framleis skal gjelde. Gjeldande plan for området er kommunedelplanen, ikkje tidlegare reguleringsplan. Kommunedelplanen skal soleis gjelde framfor tidlegare reguleringsplan. På bakgrunn av det ovanne mnte sett i lys av plankartet skal det utarbeidast ny reguleringsplan før det kan setjast i verk tiltak på omsøkte eigedom.

Fylkesmannen er ikkje kjend med at det er utarbeida naudsynt reguleringsplan i område i tråd med føresegnene til kommunedelplanen. Fylkesmannen kan heller ikkje sjå at det er søkt om dispensasjon frå plankravet, og heller ikkje at kommunen har vurdert dispensasjon i sitt vedtak.

I det påklagde vedtaket har kommunen innvilga dispensasjon frå reguleringsplanen i høve utnyttingsgrad og byggjegrænse. Det manglar derimot naudsynt dispensasjon frå kravet om at området må inngå i godkjend reguleringsplan før arbeid og tiltak kan godkjennast, slik at vedtaket lid av feil. Fylkesmannen må av den grunn oppheve vedtaket.

Dersom tiltakshavar framleis ønskjer omsøkte tiltak, må han gis moglegheit til å søkje om dispensasjon frå plankravet. Ein slik søknad må grunngjevast, jf. pbl. § 19-1 og vurderast i lys av vilkåra i pbl. § 19-2.

Etter dette finn fylkesmannen at vedtaket er i strid med plan- og bygningslova og klagen har ført fram.

Fylkesmannens vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 34, rundskriv T-2/09 frå Miljøverndepartementet og brev av 28.09.09 frå Kommunal- og regionaldepartementet, finn fylkesmannen å måtte oppheve Volda kommunen sitt vedtak i PS-sak nr. 29/16.

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

Eventuelle krav om sakskostnader må setjast fram innan 3 veker etter at dette brevet vart mottatt. Kravet skal avgjerast av fylkesmannen, jf. forvaltningslova § 36.

Partane er underretta om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med helsing

Janne Woie (e.f.)
Ass. direktør

Andrea Elisabeth G. Furseth

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi:

Frode Vatnøy og Anne Gjengedal Vatnøy	Gamlevegen 31	6102	VOLDA
Nordplan AS	Postboks 224	6771	NORDFJORDEID
Andreas Heltne Sætre og Kari Hesselberg	Gamlevegen 33 A	6102	VOLDA

Møre og Romsdal fylkeskommune har ut i frå sine ansvarsområder ingen særskilte merknader.

Mvh

Anders Smith-Øvland

overarkitekt

Plan og analyse

Møre og Romsdal fylkeskommune

Tlf: 71 28 02 41 / 959 99 801

anders.smith-ovland@mrfylke.no

mrfylke.no



Statens vegvesen

Volda kommune
Stormyra 2
6100 VOLDA

Behandlande eining:	Sakshandsamar/telefon:	Vår referanse:	Dykkar referanse:	Vår dato:
Region midt	Per Norvald Walderhaug / 90288380	15/257002-8	2015/2278	22.03.2017

E39 – Gnr. 17 bnr. 49 i Volda kommune – Tilbygg og fasadeendring – Dispensasjon frå kommuneplan / delplan – planID 1519 – 2007010 – Fråsegn.

Vi viser til skriv datert 07.03.2017 der det vert bede om uttale i samband med søknad om dispensasjon frå plankrav i gjeldande kommunedelplan for oppføring av tilbygg og fasadeendring på eksisterande bygg på eigedomen 17/49.

Statens vegvesen ga i skriv datert 08.01.2016 uttale til dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av same tiltak som det no vert søkt om dispensasjon frå gjeldande kommunedelplan for. Kommunen sitt vedtak i den fyrste saka har seinare vorte oppheva. Det vert no søkt om dispensasjon frå krav i gjeldande kommunedelplanen om ny/endra reguleringsplan før utbygging.

Endra plankrav medfører ikkje at Statens vegvesen har endra haldning til momenta som vart vurdert i samband med den fyrste saka.

Nytt tilbygg er planlagt med avstand 11,6m frå vegmidte. Høgdeskilnaden frå vegbane E39 til terrengnivå på byggetomt er ca. 8m.

Fartsgrensa på fylkesvegen er i området 50 km/t og årsdøgntrafikken er 8920 kjøtetøy.

Støyvarselkart etter T-1442 datert juni 2011 kan tyde på at tiltaket ligg utsatt til med omsyn til trafikkstøy. Det må i tilfelle utbygging utførast ei nærare støyvurdering etter Miljøvern-departementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (2012).

Statens vegvesen har utifrå sitt ansvarsområde ikkje andre merknadar til at det kan bli gitt dispensasjon frå gjeldande kommunedelplan for oppføring av tilbygg/påbygg i ein avstand

Postadresse
Statens vegvesen
Region midt
Postboks 2525
6404 MOLDE

Telefon: 02030
firmapost-midt@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Vestre Olsvikveg 13
6019 ÅLESUND

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø

11,6m frå vegmidte fylkesveg E39. Stor høgdeskilnad mellom tiltak og vegbane på E39 er avgjørande for vårt standpunkt.

Plan- og trafikkseksjonen
Med helsing

Lisbeth Smørholm
seksjonssjef

Per Norvald Walderhaug

Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskrivne signaturar.

Kopi
Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Postboks 2520, 6404 MOLDE
Møre og Romsdal fylkeskommune, Postboks 2500, 6404 MOLDE



Volda kommune
Stormyra 2
6100 VOLDA

Volda kommune

Søknad om oppføring av tilbygg og fasadeendring gnr17 bnr49

Fråsegn til søknad om dispensasjon frå kommuneplanen

Fylkesmannen har ut frå sine ansvarsområde ingen merknader til søknaden.

Med helsing

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

Kari Bjørnøy
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi:

Møre og Romsdal fylkeskommune, Fylkeshuset, 6404 Molde



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2016/349

Arkivkode: 18/ 285

Utvalsaksnr **Utval**
33/17 Forvaltningsutvalet

Møtedato
18.04.2017

GBR 18/285 OPPFØRING AV TOMANNSBUSTAD - ENGESET/KLEPP. SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLAN I HØVE UTNYTTINGSGRAD

Administrasjonen si tilråding:

Busetnaden langs Gamletunvegen er i all hovudsak prega av frittliggjande einebustader. Planlagt tomannsbustad vil såleis skilje seg frå øvrig bebyggelse i området høgdemessig og huset vil også bli liggjande lenger fram på tomte enn bygningane på nabotomtene. Forvaltningsutvalet finn ut frå dette at omsøkt utbygging, og dispensasjon for auka utnytting slik søkt om, gir ei utbygging som avvik frå utbygginga elles i område, og som gjer auka ulemper for nabo, sett i høve til ei utbygging med volum/byggutforming innanfor gjeldande utnyttingsgrad i plan. Forvaltningsstyret finn såleis ut frå ei samla vurdering at ulempene ved omsøkte tiltak er større enn fordelane ved eventuell godkjenning av søknaden. Søknad om dispensasjon vert såleis avslått.

Vedleggsliste:

1. Ny byggesøknad Norhus Ørsta AS (motteke 16.02.2017), med vedlegg.
2. Søknad om dispensasjon, endra søknad 5.01.2017.
2. Nabomerknader ved ny søknad. (3)
3. Nabomerknader ved tidlegare søknad.
4. Norhus as - kommentar til nabomerknader
5. Forvaltningsstyre sak 52/16 og 61/16
6. Fylkesmannen i M.R. vedtak i klagesak, 22.11.2016

Uprenta saksvedlegg:

Tidlegare søknad.

Reguleringsplan for området

Samandrag av saka:

Forvaltningsstyret (no Forvaltningsutvalet) har tidlegare handsama byggesøknad og søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for 2-mannsbustad på eigedomen Gamletunvegen 12 i sak 52/16, den 14.06.2016. Søknad om dispensasjon vart avslegen.

Vidare vart saka handsama som klagesak etter klage i sak 61/16 den 20.08.2016. Der forvaltningsstyret heldt fast på sitt vedtak om å nekte dispensasjon.

Klagesaka vart avgjort av Fylkesmannen ved brev av 22.11.2016.

Vedtaket vart oppheva grunna manglande grunngeving i Forvaltningsstyret sitt vedtak.

Det ligg no føre ny byggesøknad. Berre byggplasseringa på tomte har fått mindre justering.

I saka ligg det føre nye merknader frå naboar.

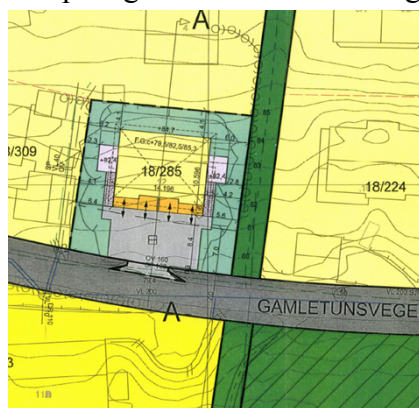
Ut frå dette og ut frå dei vurderingar som Forvaltningsstyret la til grunn ved tidlegare handsaming vert det i saka tilrådd å ikkje imøtekomme søknaden om dispensasjon frå plan.

Saksopplysningar/fakta:

Forvaltningsstyret har tidlegare i sak 52/16, den 14.06.16 handsama søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av 2-manns bustad på eigedomen Gamletunvegen 12.



Lokalisering av gbr. 18/285, Gamletunvegen 12



Utsnitt frå ny situasjonsplan for gbr. 18/285

I saka vart det gjort slikt samrøystes vedtak:

"Ulempene er større enn fordelane. På dette grunnlaget blir søknaden om dispensasjon avvist".

I saka låg det føre fylgjande tilråding frå administrasjonen:

"Med heimel i plan- og bygningslova, § 19-2, gir Forvaltningsstyret dispensasjon frå utnyttingsgrad i reguleringsplan for Engeset – Klepp. Dispensasjonen gjeld for oppføring av tomannsbustad på gbr. 18/285."

I saksutgreiinga er det gitt fylgjande vurdering og konklusjon tilknytt dette:

"Omsøkte tomannsbustad vil etter kommunen si vurdering skilje seg noko ut i høve til eksisterande busetnad når det gjeld volum over terreng og totalt areal på tomte. Kommunen meiner like vel at prosjektet ligg innanfor kva ein kan akseptere i området. Omsynet bak bestemmelsen blir etter kommunen si vurdering ikkje vesentleg segg til side.

Overvekt av fordelar

Tiltakshavar viser i søknaden til at vanleg grad av utnytting av tomter som ligg i sentrumsnære område, og som er regulert til småhusbebyggelse ligg mellom 25 og 30 % i dag. Kommunen har tidlegare gitt dispensasjon i høve til utnyttingsgrad i liknande prosjekt (gbr. 18/312).

Gbr. 18/285 ligg innanfor pressområde, og det er etter kommunen si vurdering vanskeleg med ei lågare utnytting ved oppføring av ny bebyggelse i dette etablerte området. Tiltaket si gesims- og mønehøgde ligg innanfor reglane i plan- og bygningslova. Avstand frå nabogrense er også i tråd med lovverket.

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

Tilråding:

Med heimel i plan- og bygningslova kap. 19-2 gir Forvaltningsstyret dispensasjon frå utnyttingsgrad innanfor reguleringsplan for Engeset – Klepp. Dispensasjonen gjeld for oppføring av tomannsbustad på gbr. 18/285."

Forvaltningsstyret sitt vedtak i sak 52/16 vart påklaga av sækjar med brev av 4.07.2016. Denne klaga vart handsama av Forvaltningsstyret i møte 20.08.2016, sak 61/16. Styret gjorde slikt vedtak:

«Forvaltningsstyret finn ikkje grunn til å ta klagen frå Norhus Ørsta AS til følgje. Styret kan ikkje sjå at det har kome fram nye moment i saka og opprettheld vedtaket i sak 52/16. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd».

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, har i brev av 22.11.2016 oppheva kommunen sitt vedtak i sak 61/16. Klagen frå Norhus Ørsta AS er såleis teken til følgje. Saka er sendt tilbake til kommunen for ny handsaming. (*Fylkesmannen kan ikkje sjå at Forvaltningsstyret sitt vedtak tilfredsstiller krava til grunngjeving. Fylkesmannen sitt vedtak er endeleg og kan ikkje påklagast*).

(kopi av fylkesmannen sitt vedtak ligg som vedlegg til saka.)

Volda kommune har etter dette, den 16.02.2017, motteke ny byggesøknad og søknad om dispensasjon frå reguleringsplan, -utnyttingsgrad, på eigedomen Gamletunvegen 12, gnr 18 bnr 285.

Vedlagt søknaden er fullstendig byggesøknad med teikningsgrunnlag, situasjonsplan, og illustrasjonar/terrengsnitt, samt dokumentasjon for gjennomført nabovarsling.

I søknaden er det gitt fylgjande tilleggsopplysingar frå sækjar:

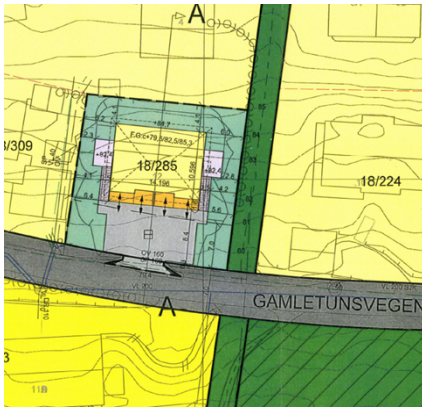
"Syner til avslag på søknad om dispensasjon i sak 52/16 og seinare Fylkesmannen si oppheving av avslaget (22.11.2016). Vi ber om at saka vert handsama på nytt med fylgjande endringar:

2-mannsbustaden er flytta nærmare nabogrense mot nord. Som følgje av dette er det nordvestlege hjørnet av bygget flytta 70 cm mot nord og det nordaustlege hjørnet av bygget er flytta 1,3 meter lenger mot nord. Bygget ligg no parallelt med nabogrense i nord med ei avstand på 4,1 meter.

Endringane er gjort for å imøtekome tidlegare merknadar frå naboar og for gi betre sol og utsiktsforhold for nabo mot aust (gbr 18/224). I opprinneleg søknad var golv på garasjekjellar på kote 80,0. Denne er seinare senka til 79,5. 10 cm over vegnivå ved avkjørsle.

Vi vil også påpeike at det var uheldig at vårt fylgjeskriv til søknad om rammeløyve, der vi kommenterte nabomerknadar til saka, ikkje var med i grunnlaget som forvaltningsstyret fekk tilsendt i samband med handsaming av dispensasjonssøknaden. Kopi av fylgjeskrivet fylgjer vedlagt.

Med bakgrunn i dette meiner vi at vi så langt det er mogeleg har fått til ei teneleg og god løysing for alle partar. Vi ber om at vedlagde situasjonsplanar, snitt og teikningar vert lagt til saka og at søknad om rammeløyve for oppføring av 2-mannsbustad på gbr 18/285 med søknad om dispensasjon vert handsama på nytt."



Situasjonsplan justert byggesøknad



terrengsnitt justert byggesøknad

Det ligg føre kopi av ein merknad frå nabo og kommentar til denne frå utbygger.

Merknad frå Sameige K 14, Gamletunvegen 11 og 12, brev av 24.01.17

"Eigarane av gnr 18, bnr 333 opprettheld sin protest mot at det blir gitt dispensasjon frå Plan og bygningsloven som vist i dei innsende planane frå Norhus. Vi held fast på vår argumentasjon mot slik dispensasjon frå vår førre protest: utnyttingsgraden blir for høg i høve til den som er stipulert i gjeldande reguleringsplan. Vi ser for så vidt endringane som er gjort i prosjektet som positive, men på langt nær nok til å endre hovudinstrykket.

I tillegg til den argumentasjonen vi la fram ved førre handsaming, vil vi peike på at når tiltakshavar argumenterer med at det blir gitt høgare utnyttingsgrad på felt som no blir lagt ut i sentrale strok av Volda, må ein halde seg til reguleringsplanen som gjeld for det aktuelle området. Det er avgjerande viktig at kjøparar av nabohus til enno ikkje utbygde tomter kan sjå på gjeldande plan for å få eit inntrykk av effekten av utbygging av tomter. Kva som skjer på ny-utbygde område blir ikkje relevant der gjeld ein annan reguleringsplan. Dei som kjøper seg eigedom i slike område, har uansett ein klår ide om kor tett busetnaden vil bli - vi kan ikkje gjere eit slikt val. Vi vil også hevde at når utbygger argumenterer med overskridingar av utnyttingsgrad på andre eigedomar i nabolaget, vil vi også halde fram at det her er ein viktig skilnad i grad, og at det ikkje kan gjevast dispensasjon etter eit slags "ber du den, så ber du vel den også"-prinsipp: om eigedomane rundt også har noko høgare utnyttingsgrad, kan ikkje bety at endå meir kan tolast her. Når Norhus spesifikt refererer til utnyttingsgraden på vår eigedom som langt høgare enn den det er søkt om, er dette av svært avgrensa relevans: det avgjerande må vere tilhøvet mellom gjeldande reguleringsplan og planlagt utnyttingsgrad. Området der Sameige K14 er plassert, er regulert til konsentrert busetnad, som opnar for utnyttingsgrad opp til 35%. Utnyttinga av tomte vår går rett nok litt over dette, men berre med to prosentpoeng, til 37%. Ein tilsvarende prosentvis dispensasjon frå utnyttingsgrad for bnr 285 vil gi ein utnyttingsgrad på ca. 21% på denne tomte. Ein så stor gradsforskjell blir for oss ein vesensforskjell."

Søkjar- Norhus as, har i vedlegg datert 1.02.2017, kommentert dette slik:

"Ant. innkomne merknader etter ny nabovarsling: 1 (Eigarane av gbr 18/333, K-areal)

Nabovarsel vart utsendt 06.01.2017.Merknad er mottatt og datert 24.01.2017, etter at merknadsfristen var ute. Vi vel likevel å kommentere denne merknaden.

Etter ny nabovarsling er det ikkje kome inn merknader fra naboar i vest, nord og aust. Dette ser vi som positivt og eit signal om at dei endringar vi har gjennomført er oppfatta som positive for å imøtekomme tidlegare innspel i byggesaka.

Merknaden frå sameiget på K-arealet i sør går i hovudsak på dette med utnyttingsgrad. Dispensasjonar på nabotomtene, frå grad av utnytting, har også fått vurdert fordelar og ulemper på same måte som i denne saka og der administrasjonen i kommunen har lagt til grunn at fordelane er større enn ulempene ved å gi dispensasjon. Som tidlegare nemnt er det mange byggesaker innafor denne planen som legg presedens for kva som kan tillatast, og ein

må kunne legge til grunn at dette prinsipp vert vidareført. Vi gjer ingen endringar på tiltaket som fylgje av nabomerknaden, og ber Volda Kommune handsame søknaden".

Kommunen har også motteke kopi av to andre nabomerknader i høve saka. Desse er seinare oversendt søkjar for vurdering.

Rune Kiperberg, Gamletunvegen 14

"Viser til Norhus sin søknad om løyve til oppføring av 2-manns bustad på gbr 18/285. Viser også til mine kommentarar i forrige runde som då enda med avslag. Eg kan ikkje sjå at denne nye søknaden bringer nokon nye vesentlege moment inn i saka i høve det eg spelte inn sist. Eg forventer difor at saka framleis vert vurdert til å ha større ulemper enn fordelar og at vedtaket vert oppretthalde."

I tidlegare merknad datert 24.02.2016 heiter det:

Som nabo i Gamletunvegen 14 vil vi gå mot denne dispensasjonssøknaden.

Vi forventer sjølvstakt at vedteken reguleringsplan med dei føringane denne legg vert gjort gjeldande også i denne saka, og vi kan ikkje sjå at her skal vere gode argument som taler for ein dispensasjon.

Nabolaget langs Gamletunvegen er eit nærast ferdig utbygt område der Gamletunvegen 12 er den siste tomte som ikkje er utbygd i eit allereie etablert nabolag.

Etter vår vurdering vil den omsøkte tomannsbustaden bli stor og dominerande på ei heller lita tomt. Retter og plikter regulert i gjeldande reguleringsplan samt omsyn til eksisterande nabolag og estetikk skal vektleggast sterkare enn det økonomiske omsynet til ein kommersiell utbyggjar.

Som næraste nabo til det omsøkte prosjektet vil vi krevje at Volda kommune ikkje godkjenner dispensasjonssøknaden om auka utnyttingsgrad på tomte. Eventuell framtidig utbygging på tomte må gjennomførast i samsvar med gjeldande reguleringsplan og med ein estetikk og høgd tilpassa det allereie utbygde nabolaget".

Rune Heggedal, brev av 29.01.2017:

"Eg kan ikkje sjå at tilpassingane som Norhus gjer i den fornya søknaden endrar vesentleg på ulempene for min del. Eg opprettheld difor kravet mitt om at Volda kommune må avslå søknaden om dispensasjon frå reguleringsplanen i det eg viser til tidlegare brev frå mi side. Som det går fram i vedtaket frå Fylkesmannen er det manglar ved grunngjevinga for avslaget i Forvaltingsstyret som er problemet. Norhus har ikkje krav på dispensasjon, men på god grunngjeving ved avslag.

Grunngjeving for avslag.

Ulempene ved tiltaket er vesentleg større enn føremonene fordi

- 1. Alle ulempene fell på dei næraste naboane, som må kunne ha tillit til at Volda kommune sin reguleringsplan framleis gjeld. Det har ikkje vore nokon grunn til å forvente at denne vesle, inneklemt tomte vert bebygd av noko anna enn frittståande bustad av vanleg regulert storleik.*
- 2. Den vesentlegaste ulempen er at huset byggjer i full høgd så langt nedover på tomte at det tek meir ettermiddagssol og utsyn enn nødvendig ved normal utnyttingsgrad og plassering på line i forhold til dei andre husa i gata (plassert i samråd med TE Volda kommune). Dette vil medføre verditap for eigedomen min*
- 3. Føremonene er i det vesentlege av økonomisk karakter for utbyggjar. Dette er ikkje nokon viktig grunn til å gje unntak. Det er ikkje stor mangel på tomannsbustader i Volda no og framover.*
- 4. Evt. tidlegare dispensasjonar er gjevne etter individuell vurdering, også på bakgrunn av eventuelle merknader frå naboar. Kvar dispensasjonssøknad skal vurderast for seg utan at utbyggjar kan kreve hevd.*

5. *Unntak for utnyttingsgraden i nabolaget er gjeve for **lave** konstruksjonar som garasjer, uthus og altanar. Som ikkje gjev særleg ulempe for naboane. Det omsøkte bygget har tre fulle høgder pluss takkonstruksjon i heile grunnarealet. Det er såleis ikkje grunnlag for å kreve hevd for høg arealutnytting.*
6. *Det er ei allmenn ulempe og ikkje ynskjeleg for kommunen å støtte opp under ei utvikling der det vert etablert ein praksis der utbyggjarar kan pårekne dispensasjon for fortetting. Ei slik forventning virkar prisdrivande på tomter og gjer det for kostbart å bygge einebustadar. Slike unntak kan berre gjevast etter individuell vurdering i kvar sak, ikkje som ein konsekvens av påberopt hevd.*

Eg vil elles oppmode administrasjonen om å vurdere når dei skal vurdere saka på ny og gje ny tilråding: Føremøn for kven, ulempe for kven? Kva betyr ein reguleringsplan for innbyggjarane i eit område? Føler Volda kommune seg forplikta av den?

Det vert også av Rune Heggedal vist til tidlegare merknad i brev av 24.04.2016 der det m.a. heiter:

"Eg viser til tidlegare merknader frå vår side 22.02.16, men finn grunnlag for å knyte nokre kommentarar til kvifor eg meiner ulempene ER større enn fordelane ved tiltaket slik søknaden ligg føre.

1. Allmenne omsyn.

Det at det tidlegare er gjeve dispensasjon frå kravet om utnyttingsgrad, er ikkje noko argument for at fritak må gjevast kvar gong. Dette er sirkelargumentasjon, sidan det er byggefirmaene som er dei fremste pådrivarane for denne praksisen, ved å konkurrere ut private bydarar som ynskjer å kjøpe tomt for bygging av einebustad. Firmaene søker så om unntak frå gjeldande utnyttingsgrad. Det er nettopp denne praksisen som har vore prisdrivande for tomter for einebustader i Volda sentrum i ei slik grad at det i fleire år knapt har vore mogeleg å få fatt i tomt på den opne marknaden. Husfirmaene byr tomteseljær høg pris i full forvissing om at dei får dispensasjon. Dette er ikkje nokon god måte å drive bustadpolitikk på. Volda kommune bør snarare gjere tiltak for å avgrense dette prispresset som hindrar unge familiar i å kunne få bustad etter eige ynskje. Restriktiv dispensasjonspraksis vil virke slik.

Huseigarar i eit etablert bustadfelt må også kunne ha tillit til at dei vilkåra ein sjølv bygde eigen heim på, framleis gjeld ved nye bustadprosjekt i regulert område. Ein reguleringsplan er å sjå på som ein avtale mellom kommunen og innbyggjarane, det skal GODE argument til for å gje unntak. Det er dessutan større etterspurnad etter tomter for einebustad enn for tomannsbustad i området, og i den grad folk etterspør det siste så er det prisutviklinga som har sytt for det.

2. Den aktuelle søknaden og ulemper for naboane.

For oss som næraste naboar er det aktuelle tiltaket på 18/285 til klar ulempe. Vesentleg meir ulempe enn det vi hadde grunn til å vente i høve reguleringsplanen frå 1989/90. Ulempene oppstår på grunnlag av for høg utnyttingsgrad, for høgt bygg og at bygget er trekt for langt ned på tomta. Desse faktorane forsterkar kvarandre i negativ lei i dette tilfellet. Alle eksisterande bustadar på oppsida av Gamletunvegen ligg på same nivå i høve til kvarandre langs vegen (på line, sjå kart) , medan det omsøkte tiltaket er trekt fleire meter (omlag 5 m) lenger fram (ned). Kombinert med høgda på bygget gjev dette vesentleg forverra soltilhøve om ettermiddagen for oss enn for dei andre bustadane, der dette omsynet er konsekvent lagt til grunn. Plasseringa av eksisterande hus i Gamletunvegen langs ei rett line er gjort slik etter tilråding og godkjenning frå Volda kommune.

Krav om maksimal utnytting av tomtarealet er vel i hovudsak gjort slik for å gje naboane eit pårekneleg vern m.a mot negative følgjer av fortetting. Når dette tiltaket tvillaust er til ulempe for oss, bør ikkje Volda kommune gje unntak frå 20% regelen sjølv om slike løyve er gjeve tidlegare. Kvar søknad skal vurderast på sjølvstendig basis i høve nytte/ulempe.

Dersom det omsøkte tiltaket skulle bli godkjent, vil ein måtte sjå det som at regelverket i reguleringsplanen er utan betydning og at søknad om fritak berre er proforma.

3. Fortetting av Gamletunvegen og generelt Gamletunvegen er ein smal endeveg og er sterkt belasta frå før, ikkje minst pga høgt innslag av K-bustadar. Svært mange som bur høgare i feltet (Engeset / Klepp) brukar Gamletunvegen som gang / sykkelveg til og frå skule og arbeid. Dette tilseier avgrensing i utnytting av den aktuelle tomte. Parkeringstilhøva er til dels svært vanskelege, særleg vinterstida. Etter vårt syn tilseier ei individuell vurdering at det omsøkte tiltaket ikkje vert godkjent og at tiltakshavar endrar prosjektet slik at vi ikkje får urimeleg ulempe. Dette kan skje ved å trekke bygget lenger bak, redusere høgda ved å fjerne garasjekjellar evt. takprofil samt tilpasse storleiken til regelverket dvs 20%.

Det er elles noko søkt å samanlikne behovet for fortetting i bynære strøk med våre tilhøve her på landsbygda. Dei fleste unge familiar her har ynskje og ambisjonar om å få sin eigen einestad, det er nettopp ein kvalitet ved bygdene våre og eit konkurransefortrinn for lokale arbeidsgjevarar i høve det å kunne tiltrekke seg nøkkelarbeidskraft. Dette perspektivet bør også Volda kommune legge til grunn for sin bustadpolitikk.

Til slutt. Volda kommune er eigar av bekken og gangvegen vest for eigedomen vår. Det var kommunen som avgjorde at bekken skulle ligge open og at trea / vegetasjonen rundt skulle vere ei "grøn lunge" som trivselsaukande tiltak i nærmiljøet. Vi legg til grunn at dette framleis skal vere slik."

I høve byggesøknaden/dispensasjonssøknaden ligg det føre fylgjande kommentar frå søkjar i tilknytning til nabomerknadane, jf. vedlegg datert 16.02.2017 frå Norhus as der det heiter:

"Vedk. søknad om rammeløyve, inkl. søknad om dispensasjon, på gbr.18/285.

Viser til telefonsamtale i dag torsdag. Vi vil nedenfor redegjøre nærmere om søknaden og grunnlaget.

Selv om dette blir behandlet som en ny søknad, kan det vanskelig sees bort fra historikken.

Nye merknader oversendt oss i dag, er ikke tidligere sendt til oss og vi har ikke hatt anledning til å kommentere innholdet. Det blir på ny vist til de forrige merknader og disse er alle vurdert av oss i den tidligere saken. Det er nettopp på dette grunnlag at vi ved to anledninger har endret søknaden for å imøtekomme disse merknadene.

Samtlige dokumenter i forrige søknad må derfor fremlegges i saken og medtas i vurderingene for å få et komplett bilde av saksgangen.

I den faglige vurderinga har administrasjonen tidligere fremholdt at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene. Dette er godt begrunnet og vi har i vår tidligere søknad fremholdt det samme standpunkt. I hovedsak dreier denne dispensasjonssaken seg om utnyttingsgrad. I en gammel plan er denne svært lav, sammenlignet med det som er vanlig i dag og det som faktisk blir bygget på naboeiendommene. Dette har vi redegjort for tidligere. Både lokale, regionale og nasjonale retningslinjer krever god arealutnyttelse og dette er fra Fylkesmannen sin side poengtert i mange saker.

Byggesaken elles i samme plan legger også dette til grunn.

Høyder og volum er innenfor gjeldende planbestemmelser og dette vil ikke ha noen innvirkning for sol og utsikt på naboeiendommene. En enebolig vil således ha den samme innvirkning for disse forhold som en tomannsbolig med tilsvarende høyde og plassering.

Fordelene ved tiltaket er:

- God arealutnyttelse.*
- God utnyttelse av eksisterende infrastruktur.*
- Tilrettelegging av ettertraktede boliger Kostnadseffektiv utnyttelse Miljømessig gode sol og utsiktsforhold.*
- God parkeringsdekning under terreng.*
- Styrking av barn og unge sine oppvekstvilkår.*
- Utfylling av eksisterende skolekapasitet Redusert logistikk mht bruk av bil sett i et miljøperspektiv.*

• *Flere barnefamilier i et veletablert boligmiljø.*

Det kan ikke være grunnlag for stor forskjellsbehandling av byggesaker i området, noe som i seg selv er ulovlig.

*Fylkesmannen skriv i sitt vedtak at avslag skal ikke være vilkårlige eller innebære forskjellsbehandling. **Fordelene i saken er klart større enn ulempene.***

Elles blir det i nabolaget nå søkt godkjenning av terrassehus som vil måtte ha en tilsvarende begrunnelse for å få gjennomslag, noe vi mener er svært positivt for Volda sin videre utvikling. Dette vil styrke etableringslyst og gi Volda økt tilflytting og dermed styrke tettstaden sine sentrale funksjoner som skoler mv."

Vurdering:

Tiltaket er planlagt utført i eit område som er omfatta av reguleringsplan for Engeset — Klepp av 29.06.89. I planen er området avsett til bustadforemål; frittstående bustader. I reguleringsføresegnene § 4 g) er det fastsett at i dette området skal bygningane ikkje ha større grunnflate enn 20 % av netto tomteareal. Det omsøkte tiltaket vil innebere ein utnyttingsgrad på 27,9%. Tiltaket er dermed i strid med reguleringsføresegnene, og vil såleis krevje dispensasjon.

Med heimel i pbl. § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon frå reglar gitt i eller i medhald av plan- og bygningsloven. Ein kan ikkje gi dispensasjon dersom omsyna bak føresegna det er aktuelt å dispensere frå eller omsyna bak lova si formålsføresegn blir vesentleg sett til side. Dersom slike omsyn ikkje vil bli vesentleg tilsidesett, må ein deretter gjere ei samla vurdering der fordelane ved dispensasjonen må vurderast opp mot ulempene. For at ein skal kunne gi dispensasjon må fordelane vere klart større enn ulempene. Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det søkast om dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Det følgjer elles av pbl. § 19-2 at kommunen «kan» gi dispensasjon. Det er difor ingen som har rettskrav på å få dispensasjon sjølv om vilkåra for dette er oppfylt. Det vil da vere opp til kommunen sitt frie skjøn å avgjere om ein skal gi dispensasjon eller ikkje. Eit avslag må likevel byggje på saklege og relevante omsyn, og det skal ikkje vere vilkårleg eller innebere usakleg forskjellsbehandling.

Administrasjonen har i denne saka tidlegare innstilt på å gi dispensasjon som omsøkt. Det er her vurdert som at dispensasjonen ikkje vil føre til ei vesentleg tilsidesetting av planen, og at fordelane ved ein dispensasjon i denne saka er større enn ulempene.

Forvaltningsstyret har vurdert dette ansleis.

Forvaltningsstyret sitt vedtak er også gjort etter grundig vurdering, - ved høyring av partsinteressene tilknytt saka, og etter gjennomført synfaring på eigedomen og på nabotomtene.

Ingen har krav på dispensasjon. Dispensasjonssaker skal handsamast individuelt og på sjølvstendig grunnlag. Det vil alltid vere ulike vurderingsgrunnlag i ulike saker, sjølv innafor eit kanskje tilsynelatande einsarta område. Så det er ikkje slik at ein kvar tidlegare gitt dispensasjon vil gje presedens.

Kommunen sin handsaming skal likevel ikkje vere vilkårleg eller innebere forskjellsbehandling.

Administrasjonen kan ikkje sjå at argumentasjonen frå søkjar/utbyggjar om at tidlegare saker i tilgrensande områder automatisk skal gje presedens for nye søknader. Det er no ein ny søknad som skal handsamast.

Søknaden er noko endra i høve til tidlegare søknad, ved at bygget er trekt noko tilbake på tomta, for å imøtekomme omsyna til naboar og dei innspel som administrasjonen tidlegare har framført i dialog med søkjar. (Tilbaketrekking av bygget og seinking av bygget i terrenget).

Som nemnt i tidlegare sak og i merknader til ny sak vil bygget grunna form og storleik kome betydeleg lenger fram i terrenget og mot gate enn omkringliggande bebyggelse.

Dette kjem dels også av tomta si form, men også ut frå type bygg som ein her søker plassert på tomta.

Her vil også den auka utnyttingsgrad som det er søkt om bidra til at bygget sitt volum vert auka, at det får større breidde (djupne) og at det såleis vert meir framskote på tomta og meir eksponert i høve til naboeigedomane. Noko som kan ha negative verknader for naboar. Jf innspela her om tap av kveldssol m.a.

Utbygging på tomta med utnyttingsgrad i samsvar med gjeldande planføresegner vil slik Forvaltningsstyret tidlegare har vurdert det kunne gje ein mindre og smalare byggekropp der desse ulempene kan bli redusert.

Dette er også moment i nabomerknader tilknytt ny søknad.

Tiltaket er i strid med reguleringsplan for Engeset – Klepp (godkjent i 1989), og er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomførast. 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.

Administrasjonen har tidlegare konkludert med at ein ikkje finn at føresetnadane i plan i vesentleg grad vert sett til side ved auka utnytting som omsøkt. Ein held fast ved dette.

Om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulemper ved dette er i større grad ei skjønsmessig vurdering, der også omsynet til nabointeresser og opplevd verknad av tiltaket for desse skal vektleggast.

Forvaltningsstyret har i si tidlegare vurdering funne at ulempene ved å gje slik dispensasjon som omsøkt er større enn dei fordelar som fylgjer av eventuell dispensasjon.

Her er det ikkje fordelane for utbyggar/søkjar åleine som skal vegast opp mot ulemper for naboar, opp mot trafikale tilhøve. mv, men om dette samla sett er positivt for området, sett i høve til intensjon i plan og ynskt utvikling. (j.f mellom anna nyare signal i kommunedelplan og kommuneplanen sin samfunnsdel om auka utnyttingsgrad ved nyare utbyggingsområde og ved fortetting i sentrumsnære område).

Administrasjonen finn elles grunn til å ta Forvaltningsstyret sitt samrøystes vedtak, gjennomført etter grundig vurdering til etterretning. Det er utvalet sitt frie skjønn i vurdering av fordelar og ulemper ved dispensasjon som kjem til uttrykk. Ein finn også at dei nye moment som kjem fram i nabomerknader til ny søknad gir grunnlag for endra vurdering av saka.

Dei mindre endringar som no er gjort i byggesøknad gir heller ikkje så langt ein kan sjå grunn til endra vurdering av saka, sett i høve til forvaltningsstyret sin tidlegare konklusjon/vedtak.

Busetnaden langs Gamletunvegen er i all hovudsak prega av frittliggjande einebustader, med unntak av fleirmannsbustaden på gbr.18/333, som ligg på nedsida av Gamletunvegen, i område som i plan er lagt ut til konsentrerte bustader i reguleringsplanen.

Planlagt tomannsbustad vil såleis skilje seg frå øvrig bebyggelse i området høgdemessig.

Huset vil også bli liggjande lenger fram på tomta enn bygningane på nabotomtene.

Samla storleik for bygget og høgder på dette gjer elles at det på tomta vert lite att av gode uteareal på tomta utanom avsett trafikk/p-areal som tek heile plassen sør for bustaden.



Ca. plassering av tomannsbustaden på gbr. 18/285

Byggefirmaet har gått til innkjøp av tomta basert på føresetnadane i gjeldande plan, og ein kan ikkje sjå at det ut frå tidlegare vedtak eller andre saker i området er gjort vedtak som gir bindande føringar for utbygging/dispensasjonsvurdering ved utbygging her.

Med grunnlag i ei samla vurdering finn ein såleis at ulempene ved eventuell dispensasjon er større enn fordelane. På dette grunnlaget rår ein til at søknaden om dispensasjon vert avvist.

Omsøkte tiltak ligg innanfor godkjent reguleringsplan og omsyn til kommuneplanen sin samfunnsdel, helse og miljøkonsekvensar, økonomiske konsekvensar og beredskapsmessige konsekvensar er ut frå tilråding i saka finn ein ikkje behov for å gå nærare inn på vurdering av dispensasjonssøknaden i høve til dette.

Utviklingssjef
Jørgen Vestgarden

Utskrift av endeleg vedtak:

- Norhus Ørsta AS, Indrehovdevegen 64, 6160 Hovdebygda
- Rune Kipperberg, Gamletunvegen 14, 6102 Volda
- Rune Heggedal, Gamletunvegen 10, 6102 Volda
- Jane Oddhild Bjørneset, Gamletunvegen 13 D, 6102 Volda
- Mari og Olav Aasen, Gamletunvegen 13 B, 6104 Volda
- Bente L Eldholm og Tormod Eldholm, Rognelida 3, 6102 Volda
- Sunniva Sande Lillebø, Skaregate 16 G, 6002 Ålesund
- Aud Grete Aasen, Gamletunvegen 11 D, 6102 Volda
- Kjetil Arve Myskja, Gamletunvegen 11 B, 6102 Volda
- Anders Leikanger, Gamletunvegen 11 C, 6102 Volda
- Bente Karin Goksøyr og Even Kåre Holte, Bjørkegardane 47, 6190 Bjørke

Klageinstans:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Fylkeshuset, 6400 Molde.

Volda Kommune
Avd. for byggesak
Stormyra 2
6100 Volda.

Hovdebygda, 16.02.2017

Vedk. søknad om rammeløyve, inkl. søknad om dispensasjon, på gbr.18/285.

Viser til telefonsamtale i dag torsdag. Vi vil nedenfor redegjøre nærmere om søknaden og grunnlaget.

Selv om dette blir behandlet som en ny søknad, kan det vanskelig sees bort fra historikken. Nye merknader oversendt oss i dag, er ikke tidligere sendt til oss og vi har ikke hatt anledning til å kommentere innholdet. Det blir på ny vist til de forrige merknader og disse er alle vurdert av oss i den tidligere saken. Det er nettopp på dette grunnlag at vi ved to anledninger har endret søknaden for å imøtekomme disse merknadene.

Samtlige dokumenter i forrige søknad må derfor fremlegges i saken og medtas i vurderingene for å få et komplett bilde av saksgangen.

I den faglige vurderinga har administrasjonen tidligere fremholdt at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene. Dette er godt begrunnet og vi har i vår tidligere søknad fremholdt det samme standpunkt.

I hovedsak dreier denne dispensasjonssaken seg om utnyttingsgrad. I en gammel plan er denne svært lav, sammenlignet med det som er vanlig i dag og det som faktisk blir bygget på naboeiendommene. Dette har vi redegjort for tidligere.

Både lokale, regionale og nasjonale retningslinjer krever god arealutnyttelse og dette er fra Fylkesmannen sin side poengtert i mange saker.

Byggesaken elles i samme plan legger også dette til grunn.

Høyder og volum er innenfor gjeldende planbestemmelser og dette vil ikke ha noen innvirkning for sol og utsikt på naboeiendommene. En enebolig vil således ha den samme innvirkning for disse forhold som en tomannsbolig med tilsvarende høyde og plassering.

Fordelene ved tiltaket er:

- God arealutnyttelse.
- God utnyttelse av eksisterende infrastruktur.
- Tilrettelegging av ettertraktede boliger Kostnadseffektiv utnyttelse Miljømessig gode sol og utsiktsforhold.
- God parkeringsdekning under terreng.
- Styrking av barn og unge sine oppvekstvilkår.
- Utfylling av eksisterende skolekapasitet Redusert logistikk mht bruk av bil sett i et miljøperspektiv.
- Flere barnefamilier i et veletablert boligmiljø.

Norhus Ørsta AS

Indrehovdeveien 64
6150 Ørsta

Telefon 70065000
Epost: orsta@norhusnorge.no

Direkte innvalg: 99 25 77 11

Bankgiro: 3992.04.15613
Foretaksnr. 982 018 404

Det kan ikke være grunnlag for stor forskjellsbehandling av byggesaker i området, noe som i seg selv er ulovlig.

Fylkesmannen skriv i sitt vedtak at avslag skal ikke være vilkårlige eller innebære forskjellsbehandling.

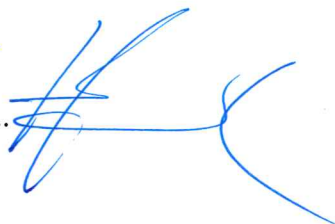
Fordelene i saken er klart større enn ulempene.

Elles blir det i nabolaget nå søkt godkjenning av terrassehus som vil måtte ha en tilsvarende begrunnelse for å få gjennomslag, noe vi mener er svært positivt for Volda sin videre utvikling. Dette vil styrke etableringslyst og gi Volda økt tilflytting og dermed styrke tettstaden sine sentrale funksjoner som skoler mv.

Med vennlig helsing
Norhus Ørsta AS



Einar Holsvik
Dagleg leiar



Volda Kommune
Avd. for byggesak
Stormyra 2
6100 VOLDA

Hovdebygda, 05.01.2017

VEDK. SAK 52/16

Søknad om løyve til oppføring av 2-mannsbustad på gbr 18/285 i Volda Kommune

Syner til avslag på søknad om dispensasjon i sak 52/16 og seinare Fylkesmannen si oppheving av avslaget (22.11.2016).

Vi ber om at saka vert handsama på nytt med fylgjande endringar:

2-mannsbustaden er flytta nærmare nabogrense mot nord.
Som fylgje av dette er det nordvestlege hjørnet av bygget flytta 70 cm mot nord og det nordaustlege hjørnet av bygget er flytta 1,3 meter lenger mot nord. Bygget ligg no parallelt med nabogrense i nord med ei avstand på 4,1 meter.

Endringane er gjort for å imøtekomme tidlegare merknadar frå naboar og for å gi betre sol og utsiktsforhold for nabo mot aust (gbr 18/224).

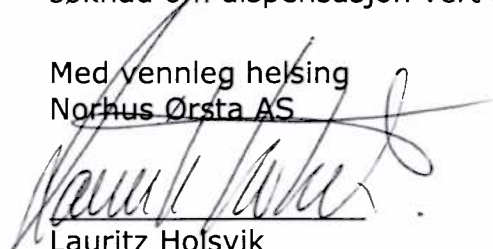
I opprinneleg søknad var golv på garasjekjella på kote 80,0. Denne er seinare senka til 79,5. 10 cm over vegnivå ved avkjørsle.

Vi vil også påpeike at det var uheldig at vårt fylgjeskriv til søknad om rammeløyve, der vi kommenterte nabomerknader til saka, ikkje var med i grunnlaget som forvaltningsstyret fekk tilsendt i samband med handsaming av dispensasjonssøknaden. Kopi av fylgjeskrivet fylgjer vedlagt.

Med bakgrunn i dette meiner vi at vi så langt det er mogeleg har fått til ei teneleg og god løysing for alle partar.

Vi ber om at vedlagde situasjonsplanar, snitt og teikningar vert lagt til saka og at søknad om rammeløyve for oppføring av 2-mannsbustad på gbr 18/285 med søknad om dispensasjon vert handsama på nytt.

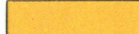
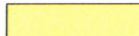
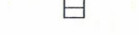
Med vennleg helsing
Norhus Ørsta AS



Lauritz Holsvik

Kopi av dette brev m/vedlegg vert sendt saman med nabovarsel til alle naboar til eigedomen.

Teiknforklaring

	Veranda/balkong/terrasse
	Bustadbygg
	Trafikkareal
	Gangareal/trapp
	Grønnstruktur
	Antatt byggegrense
	Måle-/avstandslinje
	Teiggrense
	Områdeavgrensing
	Formålsgrense
	Eksist. overvassleidning
	Eksist. spillvassleidning
	Eksist. vassleidning
	Skjering- og fyllingsutslag
	Inn-/utkøyrsløse
	Gatesluk
	Eksist. kum

B	Rotert bygning	JMO	05.01.17
A	Hus flytta 0,6m nord og senka 0,5m	JMO	24.05.16
Revisjon	Revisjonstekst	Sign.	Rev.dato
Firma			
	Firma:	Per Mulvik AS	Sentral: 70 07 49 90
	Adresse:	Holmen 7	Direkte: 70 07 49 94
	Postnr./stad:	6100 Volda	E-post: jan@mulvik.no
	Org.nr.:	941 987 516	

Prosjektnamn:
Gamletunvegen-gbr. 18/285 Volda

Oppdragsgivar:
Tomteservice AS
Indrehovdevegen 64
6160 Hovdebygda

Prosjekterande:

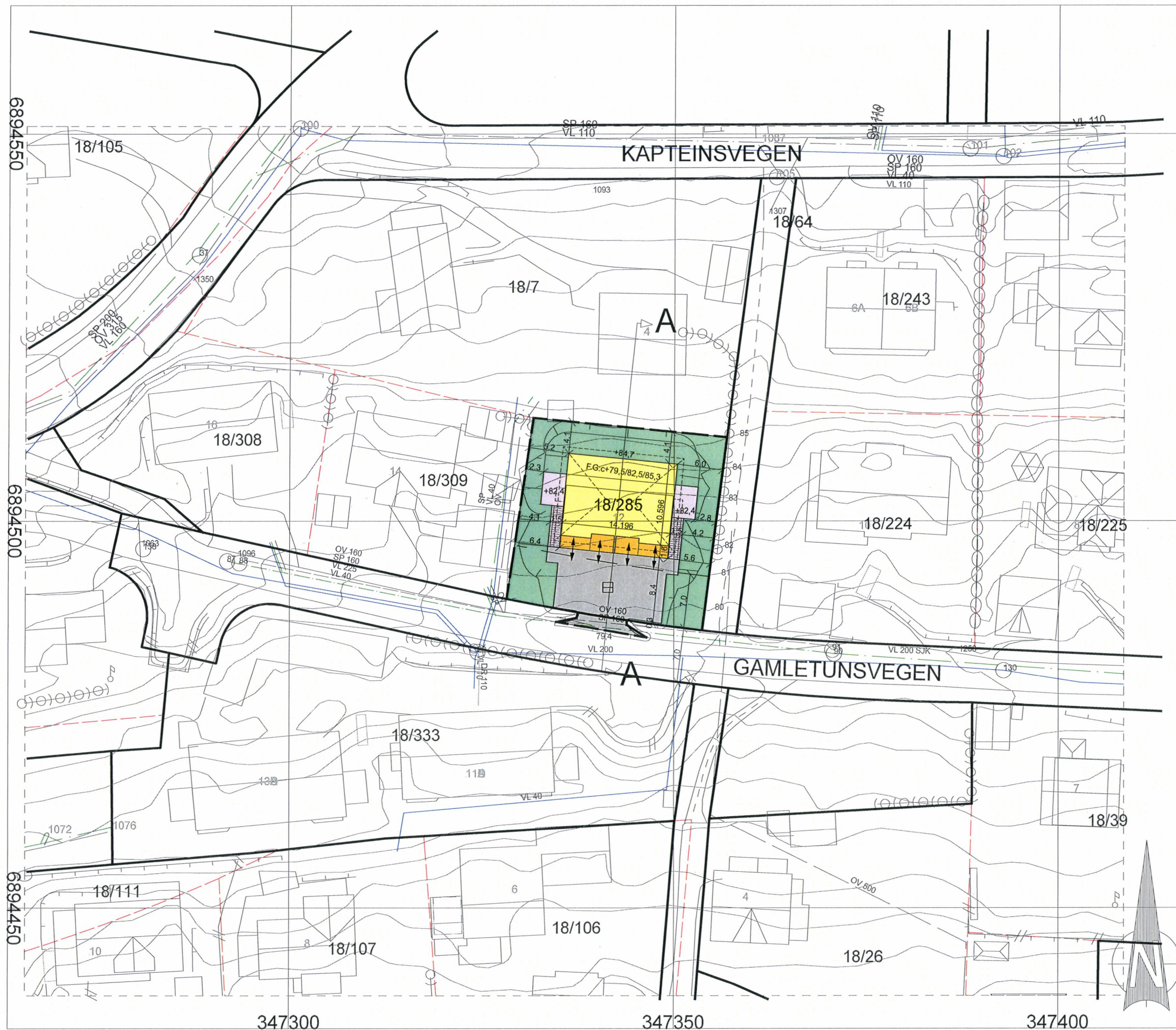


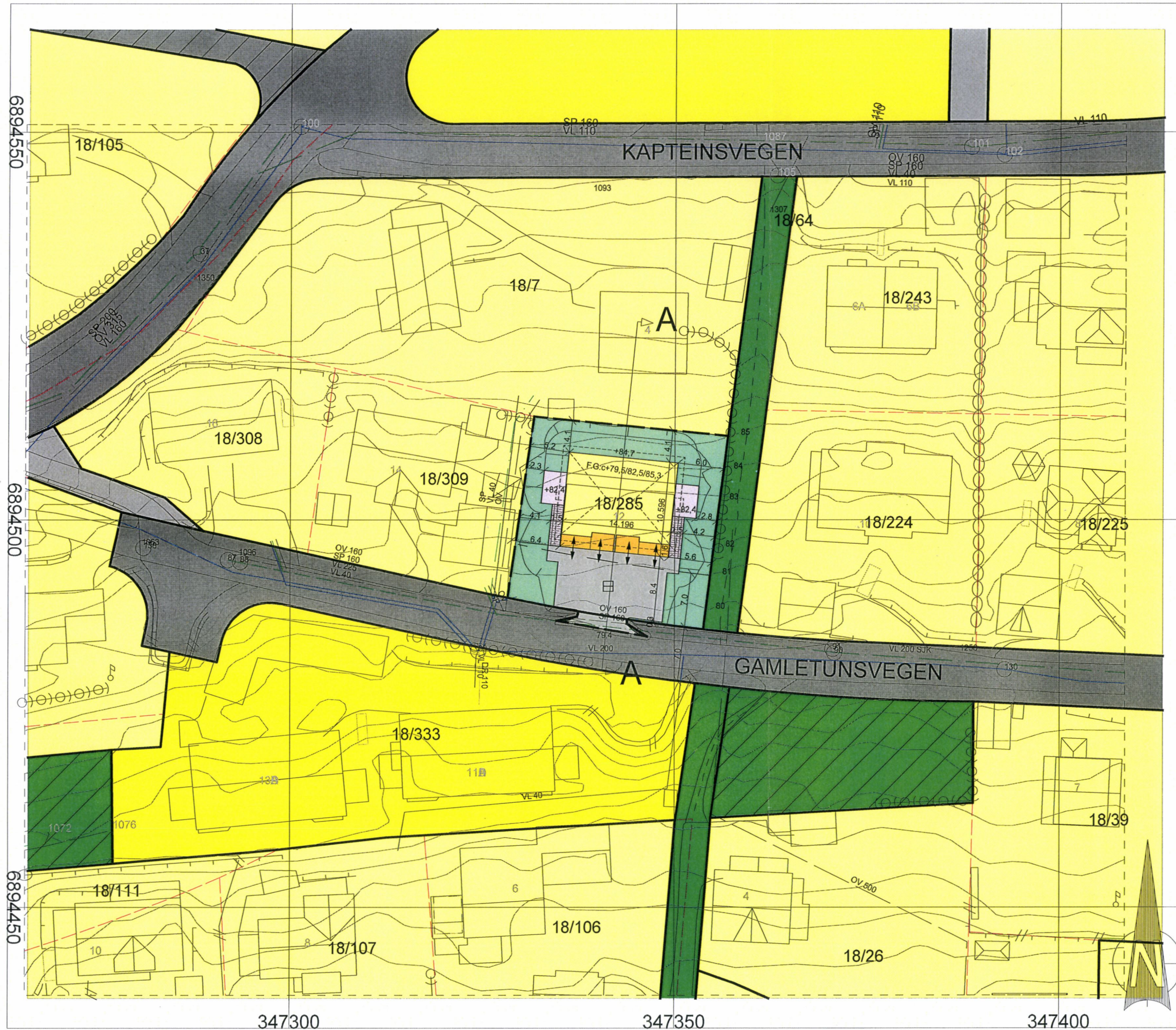
Tittel: Situasjonsplan	Teikna av: JMO
	Dato: 10.02.16
	Kontr.av: AN
	Dato: 10.02.16
Erstattar teikn.:	

Teikningstype:

SØKNAD

Prosjektnr.:	Teikn.nr.:	Målestokk:	Rev.
2328	902	1:500	B





Teiknforklaring

- Veranda/balkong/terrasse
- Bustadbygg
- Trafikkareal
- Gangareal/trapp
- Grønnstruktur
- Antatt byggegrense
- Måle-/avstandslinje
- Teiggrense
- Områdeavgrensning
- Formålsgrense
- Eksist. overvassleiding
- Eksist. spillvassleiding
- Eksist. vassleiding
- Skjering- og fyllingsutslag
- Inn-/utkørsle
- Gatesluk
- Eksist. kum

Teiknforklaring plankart

- Boliger
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig trafikkområde
- Gang-/sykkelvei
- Offentlig friområde
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Formålsgrense

B	Rotert bygning	JMO	05.01.17
A	Hus flytta 0,6m nord og senka 0,5m	JMO	24.05.16
Revisjon	Revisjonstekst	Sign.	Rev.dato
Firma		Per Mulvik AS Adresse: Holmen 7 Postnr./stad: 6100 Volda Org.nr.: 941 987 516	Sentralt: 70 07 49 90 Direkte: 70 07 49 94 E-post: jan@mulvik.no

Prosjektnavn:
Gamletunvegen-gbr. 18/285 Volda

Oppdragsgiver:
Tomteservice AS
Indrehovdevegen 64
6160 Hovdebygda

Prosjekterende:

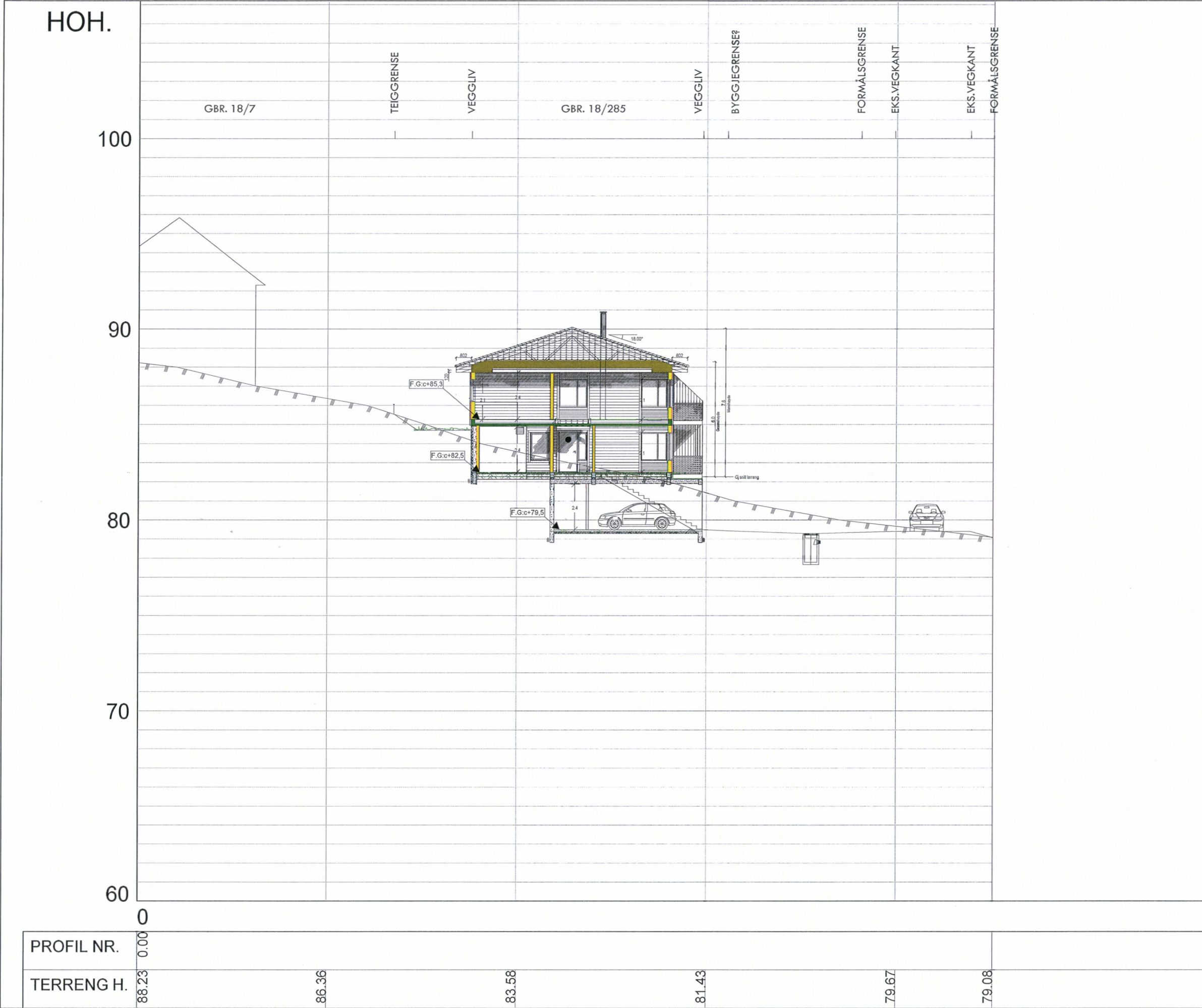
mulvik
www.mulvik.no

Tittel:
Situasjonsplan+plankart

Teikna av: JMO
Dato: 10.02.16
Kontr.av: AN
Dato: 10.02.16
Erstattar teikn.:

Teikningstype:
SØKNAD

Prosjektnr.:	Teikn.nr.:	Målestokk:	Rev.
2328	903	1:500	B



B	Rotert bygning	JMO	05.01.17			
A	Hus flytta 0,6m nord og senka 0,5m	JMO	24.05.16			
Revisjon	Revisjonstekst	Sign.	Rev.dato			
Firma		Firma: Adresse: Postnr./stad: Org.nr.:	Per Mulvik AS Holmen 7 6100 Volda 941 987 516	Sentral: Direkte: E-post:	70 07 49 90 70 07 49 94 jan@mulvik.no	
Prosjektnamn: Gamletunvegen-gbr. 18/285 Volda						
Oppdragsgivar: Tomteservice AS Indrehovdevegen 64 6160 Hovdebygda						
Prosjekterande:  www.mulvik.no						
Tittel: Snitt A		Teikna av: JMO				
		Dato: 10.02.16				
		Kontr.av: AN				
		Dato: 10.02.16				
		Erstattar teikn.:				
Teikningstype: SØKNAD						
Prosjektnr.:		Teikn.nr.:		Målestokk:		Rev.
2328		221		1:200		B



"Trend"

URBAN 2-1 MOD.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE SØR

norhus

Tiltakshaver :

Norhus Ørsta AS

Pnr.:

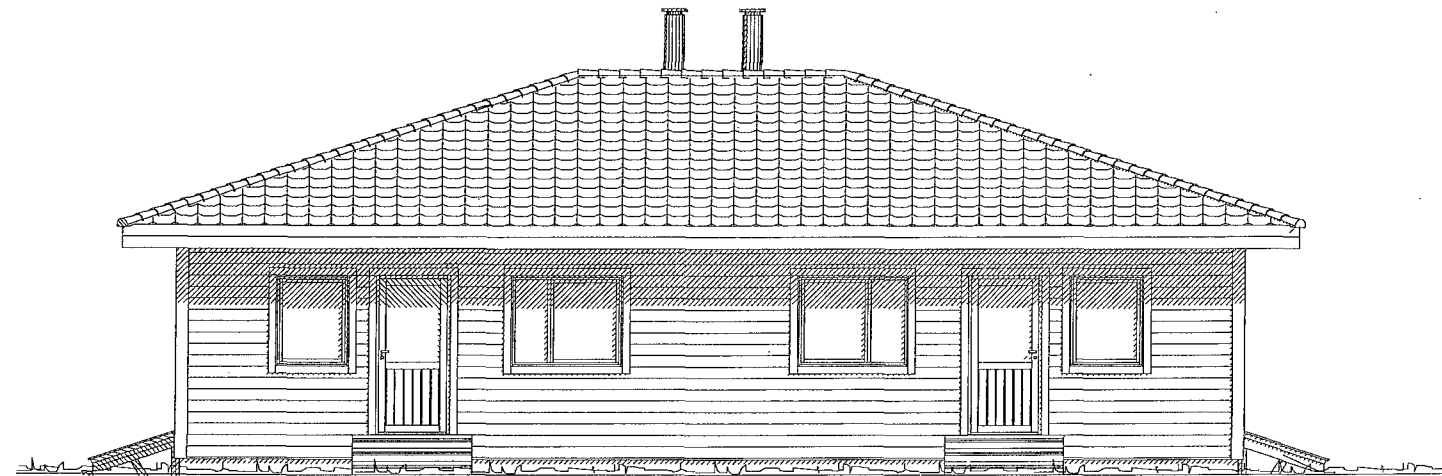
Byggeplass : *GAMLETUNVEGEN 12*
6102 VOLDÅ

Gnr: *18*
Bnr: *285*
Fnr:

MÅL 1 : 100

Dato 12.11.15 Sign.

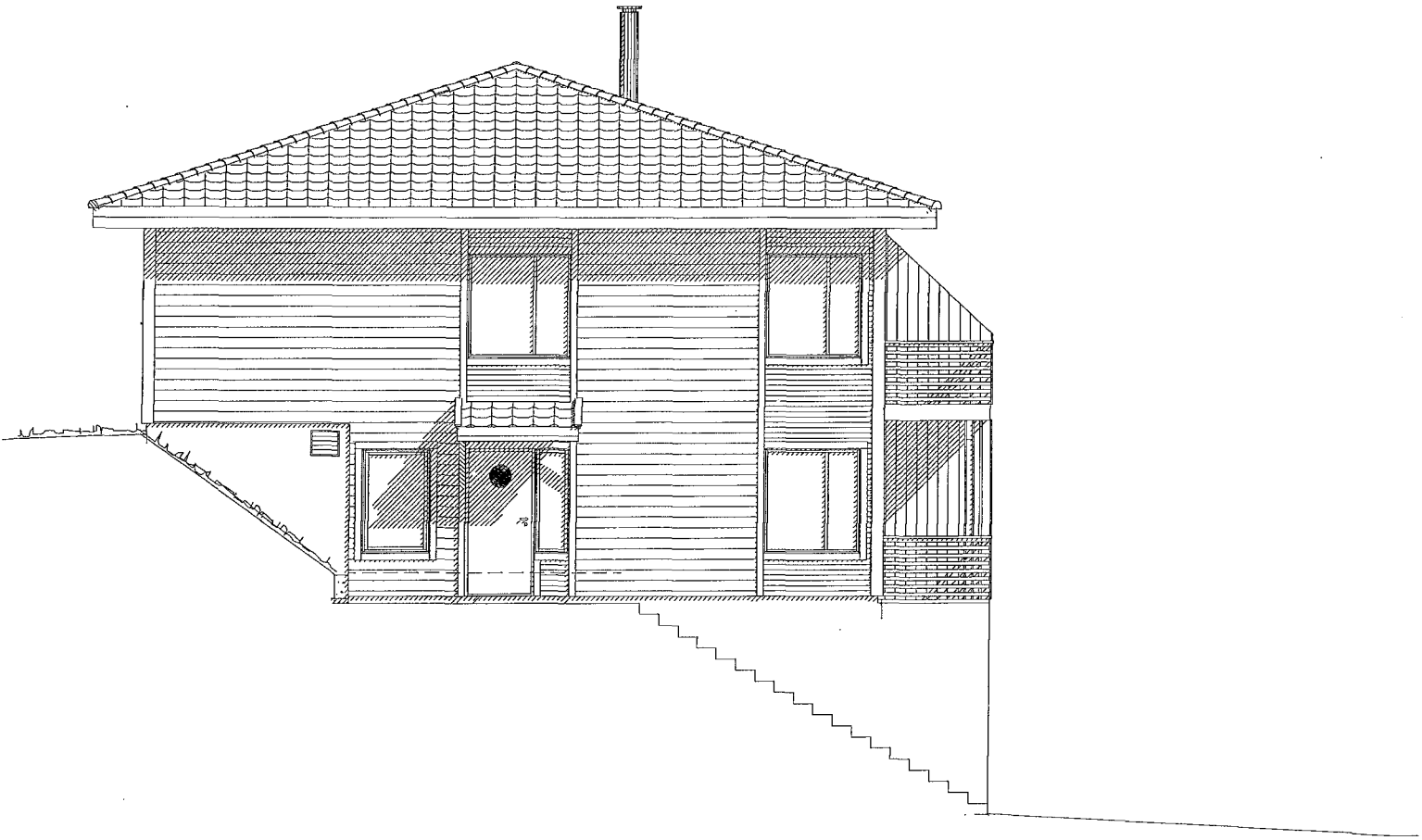
Tegnings Nr.
5154 — 507



"Trend"
URBAN 2-1 MOD.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

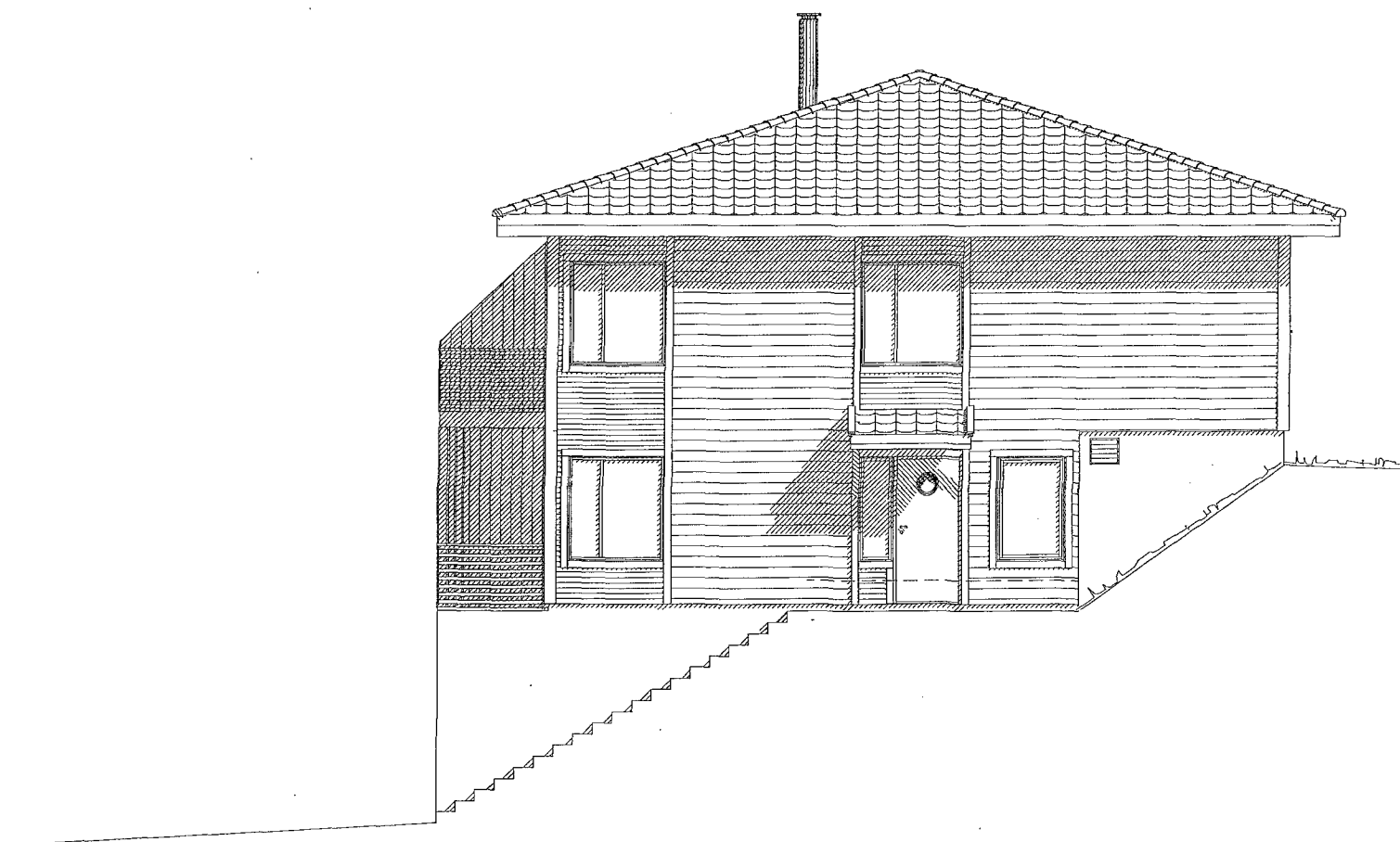
FASADE NORD	Tiltakshaver : Norhus Ørsta AS		Pnr.:		MÅL 1 : 100
norhus	Byggeplass : GAMLETUNVEGEN 12 6102 VOLDA		Gnr: 18 Bnr: 285 Fnr:		Dato 12.11.15 Sign.
					Tegnings Nr. 5154 — 505



"Trend"
URBAN 2-1 MOD.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

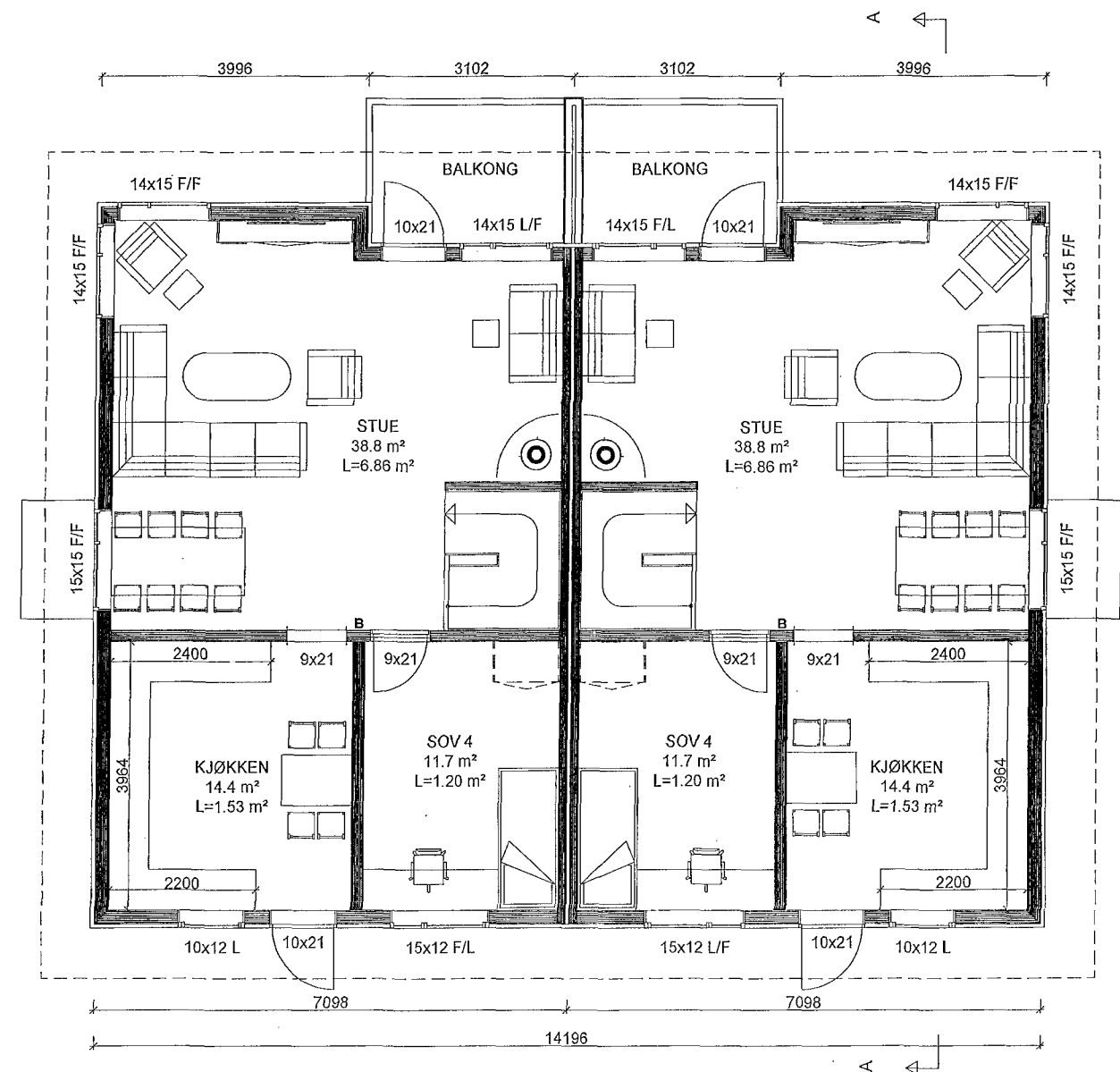
FASADE VEST	Tiltakshaver : Norhus Ørsta AS		Pnr.:		MÅL 1: 100
norhus	Byggeplass : GAMLETUNVEGEN 12 6102 VOLDA		Gnr: 18 Bnr: 285 Fnr:		Dato 12.11.15 Sign.
					Tegnings Nr. 5154 — 506



"Trend"
URBAN 2-1 MOD.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE ØST	Tiltakshaver :		MÅL 1 : 100
norhus	Norhus Ørsta AS	Pnr.:	
	Byggeplass : GAMLETUNVEGEN 12 Ø102 VOLDA	Gnr: 18 Bnr: 285 Fnr:	Dato 12.11.15 Sign. Tegnings Nr. 5154 — 508



"Trend"

URBAN 2-1 MOD.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B Detaljprosjektering
A Stålpip

25.11.15 sos

17.11.15 sos

HOVEDPLAN

norhus

Tiltakshaver :

Norhus Ørsta AS

Pnr.:

Byggeplass : *GAMLETUNVEGEN 12*
6102 VOLDA

Gnr: 18

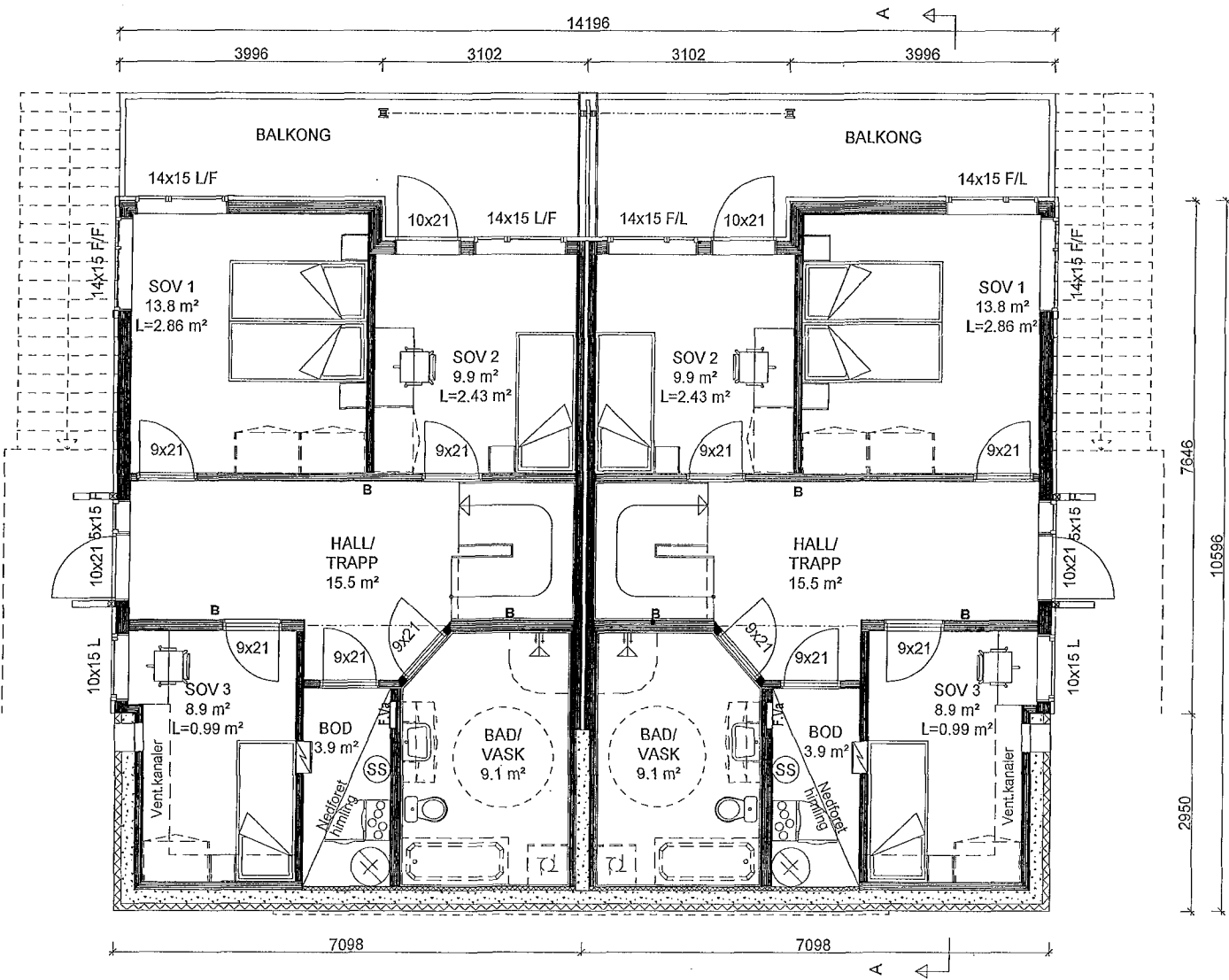
Bnr: *285*

MÅL 1 : 100

pro ESS

Dato 12.11.15 Sign. SOS

Tegnings Nr.
5154 — 503 B



"Trend"
URBAN 2-1 MOD.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B Detaljprosjektering
A Stålpip

25.11.15 sos
17.11.15 sos

UNDERETASJEPLAN

Tiltakshaver :
Norhus Ørsta AS

Pnr.:

MÅL 1 : 100

norhus

Byggeplass : *GAMLETUNVEGEN 12*
6102 VOLDA

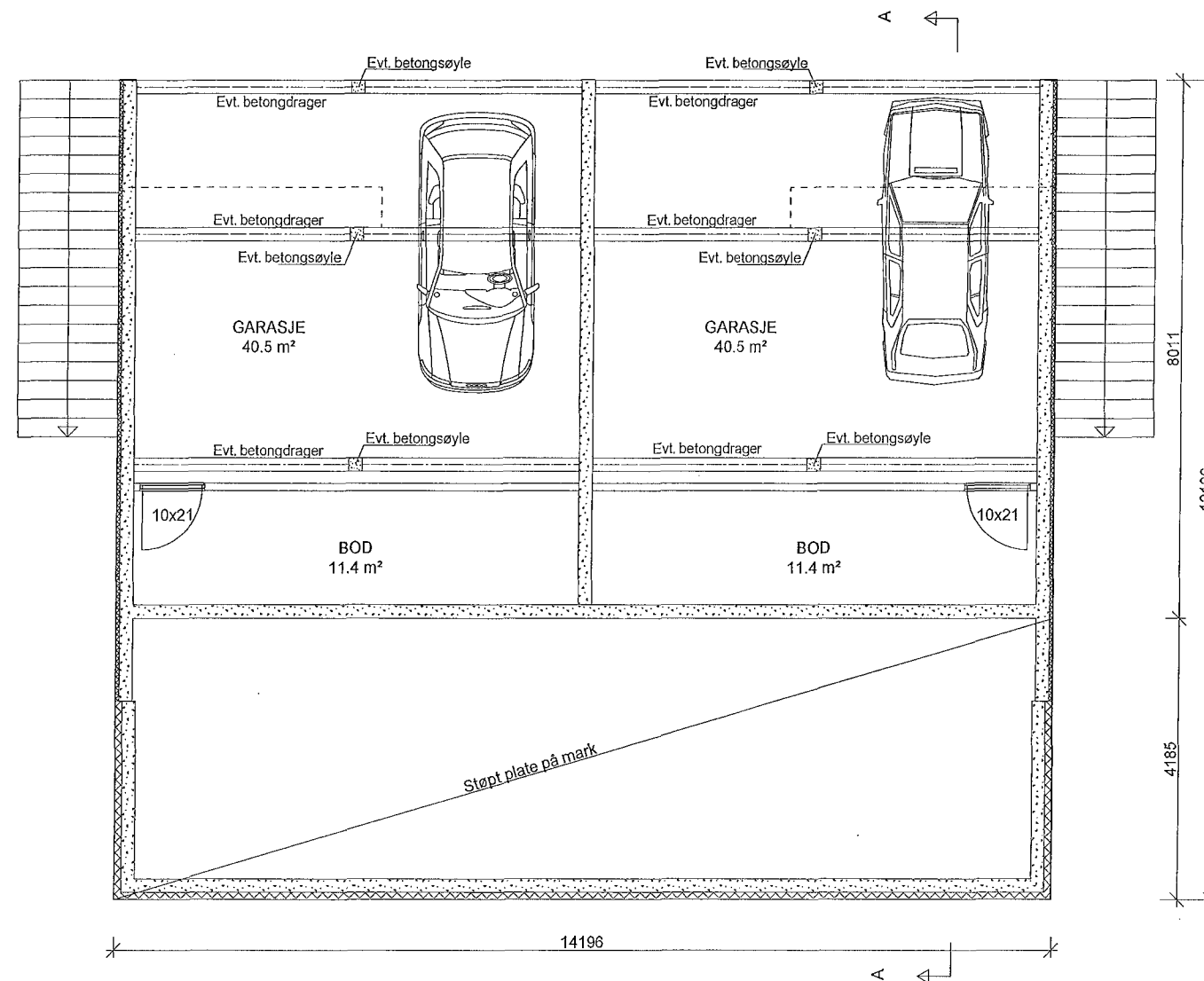
Gnr: 18

Bnr: *285*

pro ESS

Dato 12.11.15 Sign. SOS

Tegnings Nr.
5154 — 502 B



"Trend"
URBAN 2-1 MOD.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B Detaljprosjektering
A Stålpip

25.11.15 sos
17.11.15 sos

PARK. KJELLER

Tiltakshaver :
Norhus Ørsta AS

Pnr.:

MÅL 1 : 100

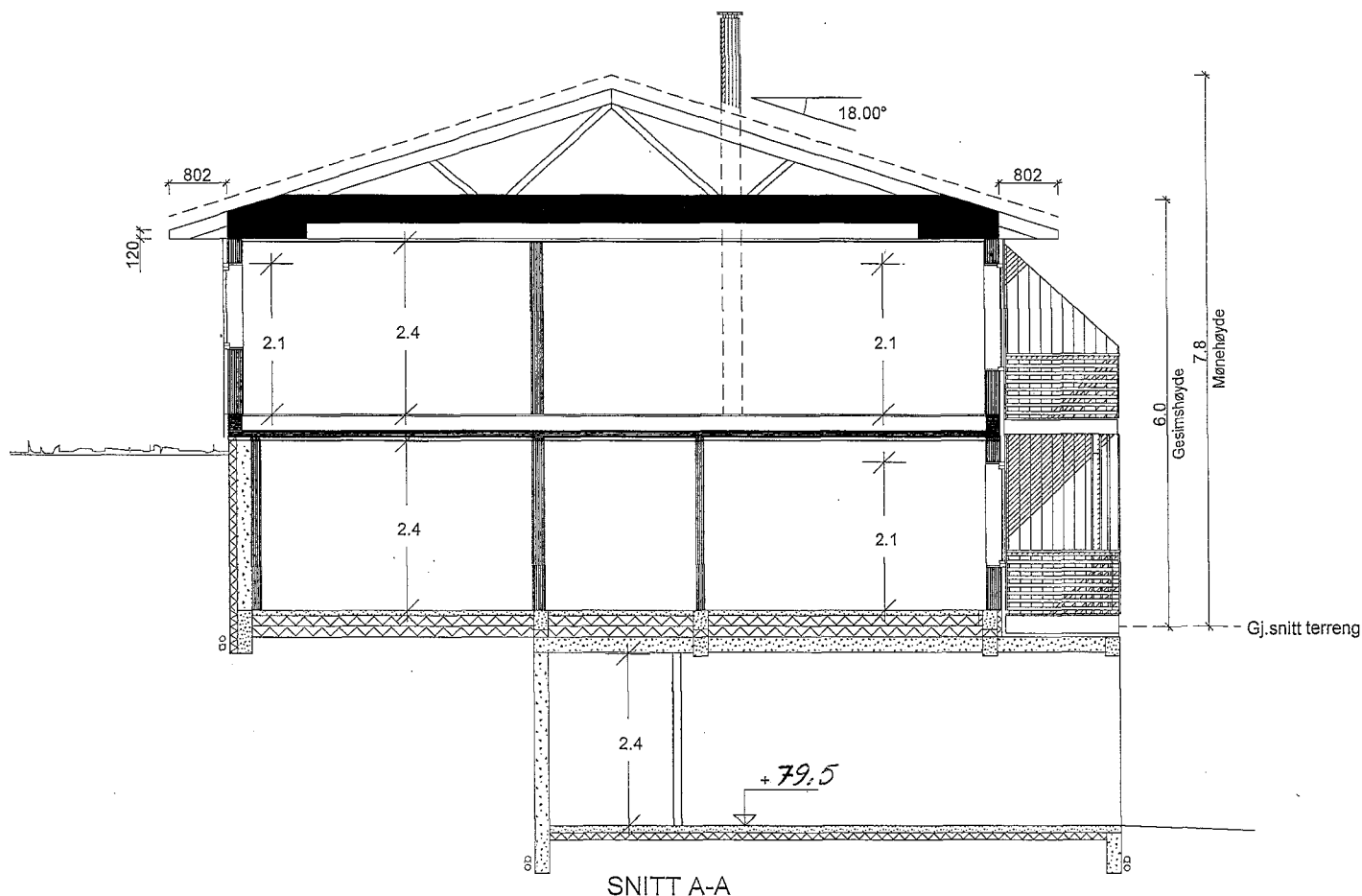
norhus

Byggeplass : *GAMLETUNVEGEN 12*
6102 VOLDA

Gnr: 18

Bnr: *205*

pro ESS
Dato 12.11.15 Sign. SOS
Tegnings Nr.
5154 — 504 B



Areal pr enhet
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Und.etg.plan	64.7
Hovedplan	66.7
Utv. bod und.etg.	11.1
Garasje und. etg.	40.8
Tilleggsareal utvendig	7.0
Bruksareal bolig	183
Totalt bruksareal	190

Areal av primærrrom (P-rom) 127

BYA = 175.2 (totalt)

"Trend"

URBAN 2-1 MOD.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B Detaljprosjektering
A Stålpip

25.11.15 sos
17.11.15 sos

SNITT OG AREALER

Tiltakshaver :

Norhus Ørsta AS

Pnr.:

MÅL 1 : 100

norhus

Byggeplass : *GAMLETUNVEGEN 12*
6102 VOLDÅ

Gnr: 18

Bnr: *285*

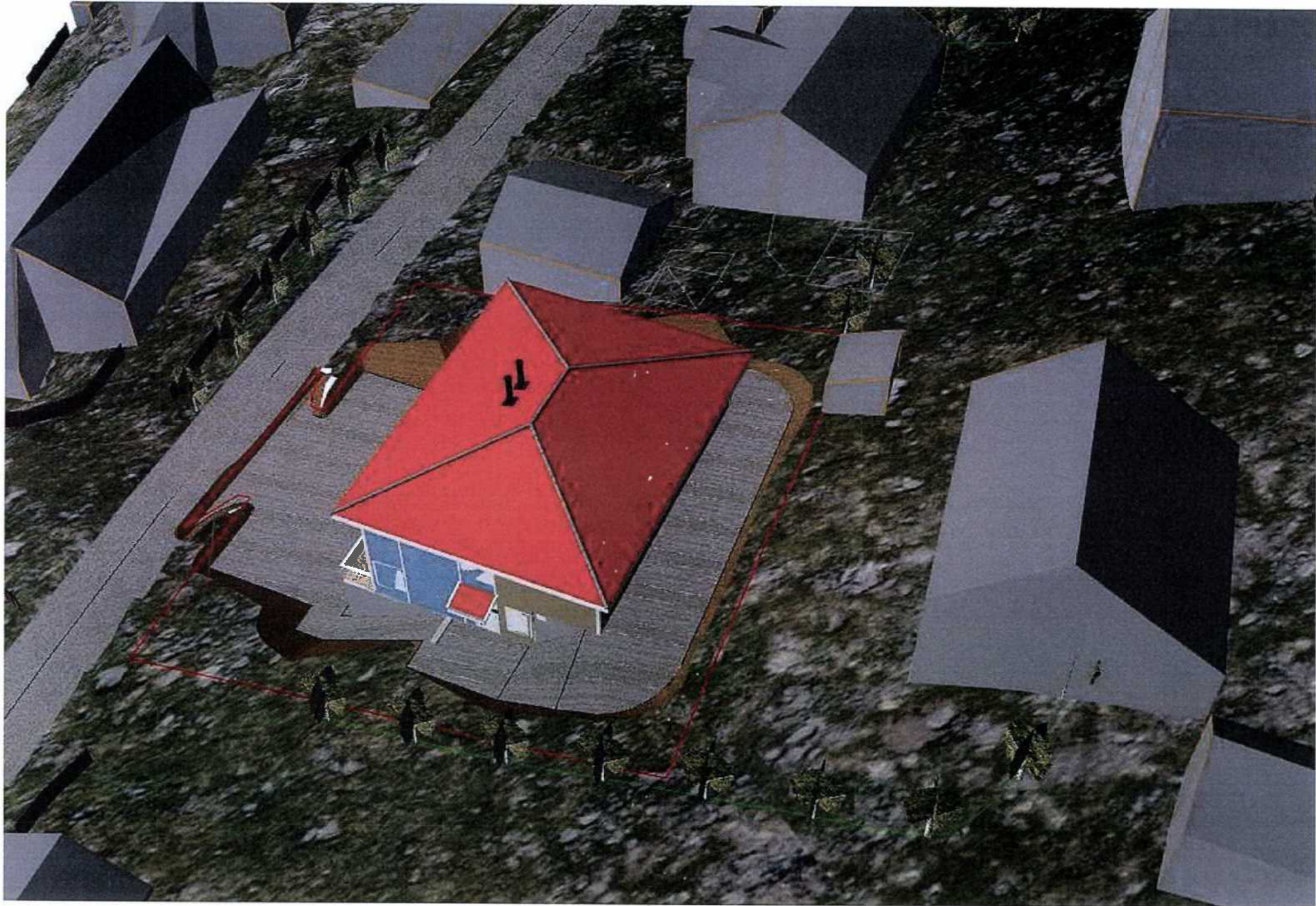
PRO ESS

Dato 12.11.15 Sign. SOS

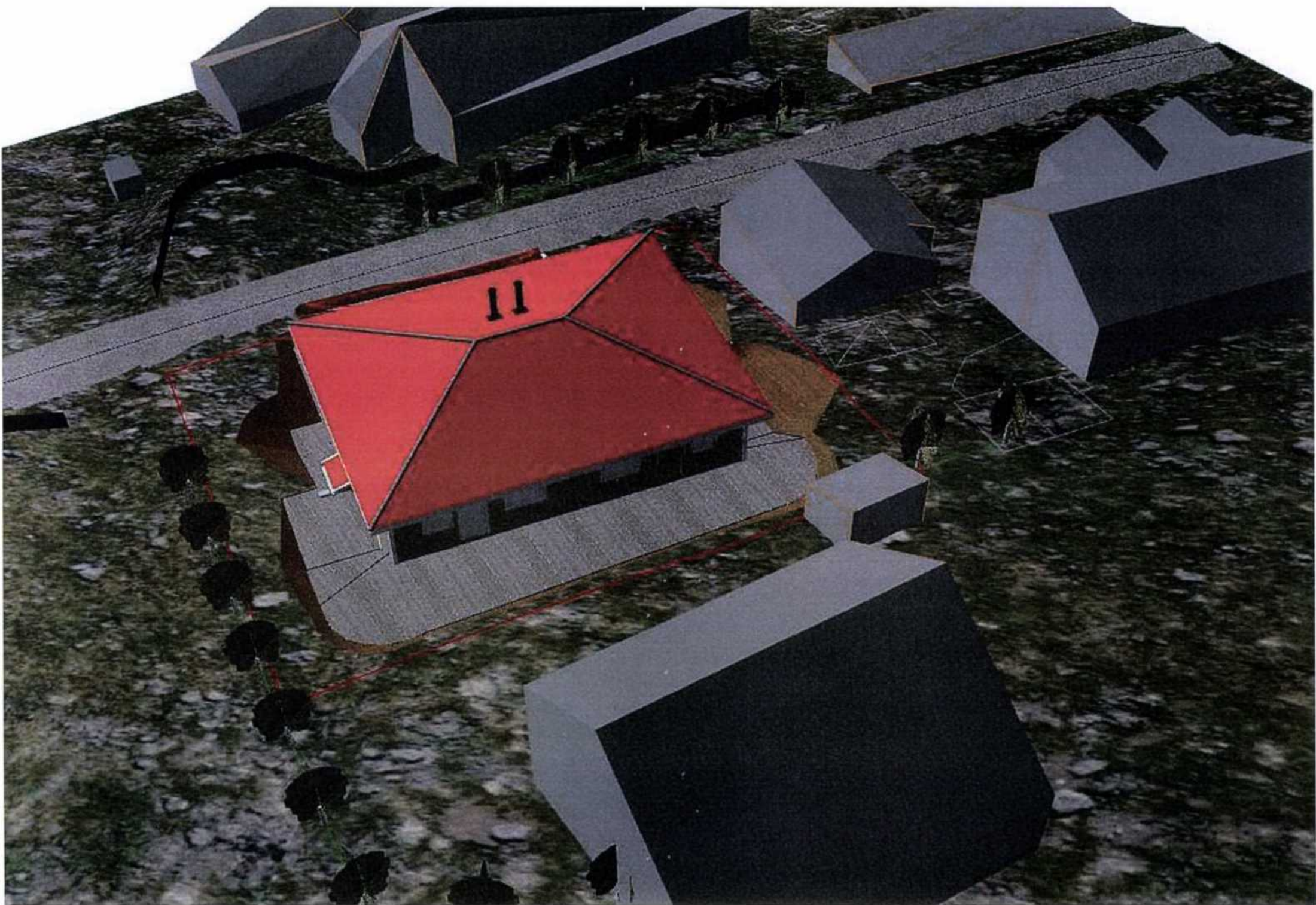
Tegnings Nr.

5154 — 501 B















Sak 52/16

Søknad frå Norhus om oppføring av tomannsbustad på 18/285

Eg viser til brev frå Norhus 05/01/17 og Vedtak frå Fylkesmannen 22/11/16 i same sak. Eg kan ikkje sjå at tilpassingane som Norhus gjer i den fornya søknaden endrar vesentleg på ulempene for min del. Eg opprettheld difor kravet mitt om at Volda kommune må avslå søknaden om dispensasjon frå reguleringsplanen i det eg viser til tidlegare brev frå mi side.

Som det går fram i vedtaket frå Fylkesmannen er det manglar ved grunngjevinga for avslaget i Forvaltingsstyret som er problemet. Norhus har ikkje krav på dispensasjon, men på god grunngjeving ved avslag.

Grunngjeving for avslag.

Ulempene ved tiltaket er vesentleg større enn føremonene fordi

1. Alle ulempene fell på dei næraste naboane, som må kunne ha tillit til at Volda kommune sin reguleringsplan framleis gjeld. Det har ikkje vore nokon grunn til å forvente at denne vesle, inneklemte tomte vert bebygd av noko anna enn frittstående bustad av vanleg regulert storleik.
2. Den vesentlegaste ulempen er at huset byggjer i full høgd så langt nedover på tomte at det tek meir ettermiddagssol og utsyn enn nødvendig ved normal utnyttingsgrad og plassering på line i forhold til dei andre husa i gata (plassert i samråd med TE Volda kommune).. Dette vil medføre verditap for eigedomen min
3. Føremonene er i det vesentlege av økonomisk karakter for utbyggjar. Dette er ikkje nokon viktig grunn til å gje unntak. Det er ikkje stor mangel på tomannsbustader i Volda no og framover.
4. Evt. tidlegare dispensasjonar er gjevne etter individuell vurdering, også på bakgrunn av eventuelle merknader frå naboar. Kvar dispensasjonssøknad skal vurderast for seg utan at utbyggjar kan kreve hevd.
5. Unntak for utnyttingsgraden i nabolaget er gjeve for **lave** konstruksjonar som garasjer, uthus og altanar. Som ikkje gjev særleg ulempe for naboane. Det omsøkte byggjet har tre fulle høgder pluss takkonstruksjon i heile grunnarealet. Det er såleis ikkje grunnlag for å kreve hevd for høg arealutnytting.
6. Det er ei allmenn ulempe og ikkje ynskjeleg for kommunen å støtte opp under ei utvikling der det vert etablert ein praksis der utbyggjarar kan pårekne dispensasjon for fortetting. Ei slik forventning virkar prisdrivande på tomter og gjer det for kostbart å bygge einbustadar. Slike unntak kan berre gjevast etter individuell vurdering i kvar sak, ikkje som ein konsekvens av påberopt hevd.

Eg vil elles oppmode administrasjonen om å vurdere når dei skal vurdere saka på ny og gje ny tilråding: Føremon for kven, ulempe for kven? Kva betyr ein reguleringsplan for innbyggjarane i eit område? Føler Volda kommune seg forplikta av den?

Venleg helsing Rune Heggedal

Volda 29.01.17

Merknader / klage på Søknad om Dispensasjon Gnr 18 B nr 285 Volda Kommune

Viser til søknad frå Norhus Ørsta AS dagsett 12.02.16 der det vert søkt om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for Engeset / Klepp for oppføring av tomannsbustad med utnyttingsgrad på 27,9% av netto tomteareal og ikkje frittstående einebustad med utnyttingsgrad på inntil 20% , slik planen føreset.

Dette kan vi ikkje godta og vi protesterer hermed på byggeplanane slik dei ligg føre. Våre argument er:

1. Reguleringsplanen er å sjå som ein bindande avtale mellom huseigarane og kommunen. Då vi bygde einebustaden vår i 1989/90 var det ein føresetnad frå Volda kommune for byggjeløyve, at vi heldt oss til den nye reguleringsplanen inkludert vedteken utnyttingsgrad for tomta. Søknaden vår vart godkjent utan merknader. Vi deltok også solidarisk i dekning av kostnadene til utbygging av tekniske anlegg med friareal for heile Engeset / Klepp. Det er sjølvsaugt greit for oss at tomteeigar får råde rettsleg over tomta og dermed også bygge på tomta. Men dette må skje på dei vedtekne premissane, slik dei går fram i reguleringsplanen. Vi har, som dei andre naboane her, kjøpt tomt og bygd bustad i tillit til at Volda kommune sine vedtekter for området ligg fast og at byggjeløyve berre kan gjevast for frittstående einebustad når det er regulert slik. Den aktuelle tomta ligg i ein kjede med einebustader som er bygde i samsvar med reguleringsplanen. Vi kan ikkje på nokon måte sjå at det er lagd fram vesentlege argument for å gje fritak frå arealutnyttingskravet.
2. At andre har fått dispensasjon er ikkje noko argument for ytterlegare fortetting. Det er stor etterspurnad etter tomter for oppføring av einebustad for familier i Volda sentrum og Engeset er eit svært attraktivt område for nettopp einebustader. Dei siste åra har det blitt bygt svært mange fleirmannsbustader i Engeset / Klepp og det er også omfattande planar i Håmyra. Tomter for bygging av einebustader i sentrum er nødvendig dersom Volda skal vere ein attraktiv kommune og ein ynskjer at unge familiar skal velje å satse på Volda og etablere seg her. Bustadpolitikken i Volda skal utformast av kommunen (jmfr. Reguleringsplanen) og ikkje av private eigedomsutviklarar. Byggjefirmaene sine forventningar om at Volda kommune skal gje dispensasjon for arealkrava og krav om frittstående einebustad er kanskje den viktigaste prisdrivande faktoren på tomteareal. Dette er ikkje i innbyggjarane si interesse.
3. Økonomien i prosjektet er både oss og Volda kommune uvedkomande og kan ikkje vere noko argument for å gje dispensasjon. Bod og kjøpsavtale må alle gjere ut frå gjeldande planverk. Det vil ikkje vere noko problem å selje for god pris / utbygge tomta med einebustad. Vi veit om fleire som ynskjer å bygge einebustad på denne tomta. Det er i allefall ikkje Volda kommune si oppgåve å syte for profittmaksimering for utbyggjarar når dette bryt med reguleringsplanane og er til ulempe for naboane.
4. Gamletunvegen er smal og allereie nokså tungt belasta med biltrafikk og parkering. Rett nedom den aktuelle tomta er det eit K areal med 8 bueiningar der det jamnt er for lite

parkeringsplassar slik at snuplassen i enden av Gamletunvegen også uløyves vert nytta til parkering. Slik behovet for bilbruk er i ei landkommune som Volda , vil ein tomannsbustad ytterlagare belaste Gamletunvegen.

5. Vi er elles overraska over at Norhus så å seie brukar blåkopi av fasadeteikningane for firmannsboligane i Askevegen i Volda (og mange andre stadar i Volda og Ørsta) på ei lita tomt, slik at det knapt vert grøntareal framfor og på sidene av bygningen. Bygningen er for høg og synest dårleg tilpassa tomte og bustadane i nabolaget. Garasjeanlegget gjev eit massivt inntrykk i fronten og huset er trekt langt ned på tomte i høve høgda på bygningen. Dette vil vere til vesentleg ulempe for oss i høve soltilhøva på ettermiddag. Bygningen vil ikkje falle naturleg inn i omgjevnadene på den vesle tomte.

I det vi viser til argumentasjonen over, vil vi som næraste naboar kreve at Volda kommune ikkje godkjenner dispensasjonssøknaden, samt at utbyggjar endrar planane slik at dei kjem i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

Venleg helsing Merete og Rune Heggedal

Norhus Ørsta kjem med nytt skriv 11.04.16 i høve den aktuelle søknaden. Eg viser til tidlegare merknader frå vår side 22.02.16, men finn grunnlag for å knyte nokre kommentarar til kvifor eg meiner ulempe ER større enn fordelane ved tiltaket slik søknaden ligg føre.

1. Allmenne omsyn.

Det at det tidlegare er gjeve dispensasjon frå kravet om utnyttingsgrad, er ikkje noko argument for at fritak må gjevast kvar gong. Dette er sirkelargumentasjon, sidan det er byggefirmaene som er dei fremste pådrivarane for denne praksisen, ved å konkurrere ut private bydarar som ynskjer å kjøpe tomt for bygging av ein bustad. Firmaene søker så om unntak frå gjeldande utnyttingsgrad. Det er nettopp denne praksisen som har vore prisdrivande for tomter for ein bustader i Volda sentrum i ei slik grad at det i fleire år knapt har vore mogeleg å få fatt i tomt på den opne marknaden. Husfirmaene byr tomteseljar høg pris i full forvissing om at dei får dispensasjon. Dette er ikkje nokon god måte å drive bustadpolitikk på, Volda kommune bør snarare gjere tiltak for å avgrense dette prispresset som hindrar unge familiar i å kunne få bustad etter eige ynskje. Restriktiv dispensasjonspraksis vil virke slik.

Huseigarar i eit etablert bustadfelt må også kunne ha tillit til at dei vilkåra ein sjølv bygde eigen heim på, framleis gjeld ved nye bustadprosjekt i regulert område. Ein reguleringsplan er å sjå på som ein avtale mellom kommunen og innbyggjarane, det skal GODE argument til for å gje unntak. Det er dessutan større etterspurnad etter tomter for ein bustad enn for tomannsbustad i området, og i den grad folk etterspør det siste så er det prisutviklinga som har sytt for det.

2. Den aktuelle søknaden og ulemper for naboane.

For oss som næraste naboar er det aktuelle tiltaket på 18/285 til klar ulempe. Vesentleg meir ulempe enn det vi hadde grunn til å vente i høve reguleringsplanen frå 1989/90. Ulempene oppstår på grunnlag av for høg utnyttingsgrad, for høgt bygg og at bygget er trekt for langt ned på tomta. Desse faktorane forsterkar kvarandre i negativ lei i dette tilfellet.

Alle eksisterande bustadar på oppsida av Gamletunvegen ligg på same nivå i høve til kvarandre langs vegen (på line, sjå kart) , medan det omsøkte tiltaket er trekt fleire meter (omlag 5 m) lenger fram (ned). Kombinert med høgda på bygget gjev dette vesentleg forverra soltilhøve om ettermiddagen for oss enn for dei andre bustadane, der dette omsynet er konsekvent lagt til grunn. Plasseringa av eksisterande hus i Gamletunvegen langs ei rett line er gjort slik etter tilråding og godkjenning frå Volda kommune.

Krav om maksimal utnytting av tomtearealet er vel i hovudsak gjort slik for å gje naboane eit påreknaleg vern m.a mot negative følgjer av fortetting. Når dette tiltaket tvillaust er til ulempe for oss, bør ikkje Volda kommune gje unntak frå 20% regelen sjølv om slike løyve er gjeve tidlegare. Kvar søknad skal vurderast på sjølvstendig basis i høve nytte/ulempe.

Dersom det omsøkte tiltaket skulle bli godkjent, vil ein måtte sjå det som at regelverket i reguleringsplanen er utan betydning og at søknad om fritak berre er proforma.

3. Fortetting av Gamletunvegen og generelt

Gamletunvegen er ein smal endeveg og er sterkt belasta frå før, ikkje minst pga høgt innslag av K-bustadar. Svært mange som bur høgare i feltet (Engeset / Klepp) brukar Gamletunvegen som gang / sykkelveg til og frå skule og arbeid. Dette tilseier avgrensing i utnytting av den aktuelle tomta. Parkeringsstilhøva er til dels svært vanskelege, særleg vinterstida.

Etter vårt syn tilseier ei individuell vurdering at det omsøkte tiltaket ikkje vert godkjent og at tiltakshavar endrar prosjektet slik at at vi ikkje får urimeleg ulempe. Dette kan skje ved å trekke bygget lenger bak, redusere høgda ved å fjerne garasjekjellar evt. takprofil samt tilpasse storleiken til regelverket dvs 20%.

Det er elles noko søkt å samanlikne behovet for fortetting i bynære strøk med våre tilhøve her på landsbygda. Dei fleste unge familiar her har ynskje og ambisjonar om å få sin eigen einebustad, det er nettopp ein kvalitet ved bygdene våre og eit konkurransefortrinn for lokale arbeidsgjevarar i høve det å kunne tiltrekke seg nøkkelarbeidskraft. Dette perspektivet bør også Volda kommune legge til grunn for sin bustadpolitikk.

Til slutt. Volda kommune er eigar av bekken og gangvegen vest for eigedomen vår. Det var kommunen som avgjorde at bekken skulle ligge open og at trea / vegetasjonen rundt skulle vere ei "grøn lunge" som trivselsaukande tiltak i nærmiljøet. Vi legg til grunn at dette framleis skal vere slik.

Venleg helsing Rune Heggedal

Den 2016-02-23 16:41 skreiv Rune Heggedal:

> Her kjem dokumentet som pdf fil

>

> Helsing Rune Heggedal

>

> Den 2016-02-23 15:54 skreiv V-Postmottak:

>> Postmottak får ikkje opna den zippa fila. Kan du sende dokumenta ein

>> gong til i vanlege pdf-filar?

>>

>>

>> Postmottak Volda kommune

>>

>> -----Opprinnelig melding-----

>> Fra: Rune Heggedal [<mailto:rune.heggedal@tussa.com>]

>> Sendt: 22. februar 2016 17:51

>> Til: orsta@norhusnorge.no

>> Kopi: V-Postmottak

>> Emne: Klage på byggesøknad Gnr 18 Bnr 285 Volda

>>

>> Til Volda kommune og Norhus Ørsta AS

>>

>> Vi klagar hermed på byggesøknaden frå 12.02.16, sjå vedlagde

>> filvedlegg.(både Zip fil og Word fil, same dokumentet) Går også som

>> brev til Volda kommune.

>>

>> Venleg helsing Rune Heggedal

Viser til Norhus sin søknad om løyve til oppføring av 2-manns bustad på gbr 18/285. Viser også til mine kommentarar i forrige runde som då enda med avslag. Eg kan ikkje sjå at denne nye søknaden bringer nokon nye vesentlege moment inn i saka i høve det eg spelte inn sist. Eg forventer difor at saka framleis vert vurdert til å ha større ulemper enn fordelar og at vedtaket vert oppretthalde.

Beste helsing

Rune Kiperberg
Gamletunvegen 14
6100 Volda

Gnr 18, bnr 333

Ad dispensasjonssøknad frå Plan- og bygningsloven kapittel 19 for tiltak på Gnr 18, bnr 285.

Eigarane av gnr 18, bnr 333 opprettheld sin protest mot at det blir gitt dispensasjon frå Plan og bygningsloven som vist i dei innsende planane frå Norhus. Vi held fast på vår argumentasjon mot slik dispensasjon frå vår førre protest: utnyttingsgraden blir for høg i høve til den som er stipulert i gjeldande reguleringsplan. Vi ser for så vidt endringane som er gjort i prosjektet som positive, men på langt nær nok til å endre hovudintrykket.

I tillegg til den argumentasjonen vi la fram ved førre handsaming, vil vi peike på at når tiltakshavar argumenterer med at det blir gitt høgare utnyttingsgrad på felt som no blir lagt ut i sentrale strok av Volda, må ein halde seg til reguleringsplanen som gjeld for det aktuelle området. Det er avgjerande viktig at kjøparar av nabohus til enno ikkje utbygde tomter kan sjå på gjeldande plan for å få eit inntrykk av effekten av utbygging av tomter. Kva som skjer på ny-utbygde område blir ikkje relevant: der gjeld ein annan reguleringsplan. Dei som kjøper seg eigedom i slike område, har uansett ein klår ide om kor tett busetnaden vil bli - vi kan ikkje gjere eit slikt val.

Vi vil også hevde at når utbyggar argumenterer med overskridingar av utnyttingsgrad på andre eigedomar i nabolaget, vil vi også halde fram at det her er ein viktig skilnad i grad, og at det ikkje kan gjevast dispensasjon etter eit slags 'ber du den, så ber du vel den også'-prinsipp: om eigedomane rundt også har noko høgare utnyttingsgrad, kan ikkje bety at endå meir kan tolast her.

Når Norhus spesifikt refererer til utnyttingsgraden på vår eigedom som langt høgare enn den det er søkt om, er dette av svært avgrensa relevans: det avgjerande må vere tilhøvet mellom gjeldande reguleringsplan og planlagt utnyttingsgrad. Området der Sameige K14 er plassert, er regulert til konsentrert busetnad, som opnar for utnyttingsgrad opp til 35%. Utnyttinga av tomta vår går rett nok litt over dette, men berre med to prosentpoeng, til 37%. Ein tilsvarande prosentvis dispensasjon frå utnyttingsgrad for bnr 285 vil gi ein utnyttingsgrad på ca. 21% på denne tomta. Ein så stor gradsforskjell blir for oss ein vesensforskjell.

For sameiget K 14 (Gamletunvegen 11 og 12)

Kjetil Myskja

Styreleiar

Norhus Ørsta AS
Indrehovdevegen 64
6160 Hovdebygda

Klage/merknad på søknad om dispensasjon på bygging på Gnr 18 Bnr 285

Viser til utsendt nabovarsel datert 12.02.16 vedr. bygging på Gnr 18 Bnr 285, Gamletunvegen 12.

Sameiet i Gamletunvegen 11 og 13 har merknader til nabovarselet og søknad om dispensasjon.

Området rundt Gamletunvegen er i dag i hovudsak einebustadar, noko som området er regulert til.

I dag er alle husa på oppsida av Gamletunvegen einebustadar. Desse ligg på line med omlag same høgd. Husa har kjellar, hovudplan og loft. Huset som er tenkt oppført har 3 fulle etasjar inkl. garasje pluss møne (ca 1,8m). Total høgd er ca 10,5 meter. Snitteikninga viser tilbakefylling på øvre side slik at berre ein etasje blir synlig frå baksida. I front frå vegen vil hele høgda på ca 10,5 meter bli ganske dominerande. Dette bryt i stor grad med synsintrykket ein får mot dei andre husa i nabolaget. Byggemeldinga burde inneheld snitt teikning som viser nabohusa som ligg på same side i Gamletunvegen.

Vi meiner at byggehøgda må følgje eksisterande byggehøgd og lina på husa som ligg på oppsida av Gamletunvegen. Dette er viktig for å få ein god heilskapleg estetikk.

Utbyggar skriv at tiltaket er godt tilpassa terrenget. Dette er vi ikkje samd i. Frå vegen vil huset virke som ein koloss og den estetiske lina mellom husa på oppsida av vegen vil bli broten mot nabohusa.

Reguleringsplanen har i dag maks 20% utnytting. Utbyggar ynskjer å auke denne til 27,9%. Dette er ein auke på 39,5% i forhold til reguleringsplanen. Noko som er ein vesentleg auke. Vi vil difor protestere på utnyttingsgrada slik utbyggar ynskjer.

I dag blir mange av tomtene som byggefirma har bygd ut med fleirmannsbustader. Markedet i området må snart vere metta og det trengs også einebustadar for folk som ynskjer å bu sentralt i Volda.

Gamletunvegen er bygd som ein smal tilkomstveg for området. Vegen er også bygd utan fortau. Vegen har ikkje møteplassar utanom i private innkjørsler. Vi ser det difor som ei stor ulempe dersom utnyttelsesgrada vert auka og det vert bygd tomannsbustad. Det vil då gje meir trafikk enn det som eigentleg er regulert inn.

Heile Gamletunvegen er bygd utan plass til parkering på vegskulder eller andre stader. Sjølv om huseigarane har sine pliktige private parkeringsplassar blir det trangt og gjev vanskelege parkeringshøve når folk har besøk. Ei auka fortetting vil forsterke dette problemet. Vegen manglar også veglys i store delar av gata. Dette er også noko som bør ordnast dersom ein får større trafikk.

Vi vil be om at våre merknader vert tatt med i vidare handsaming.

Sunniva Sande Lillebø (sign)
Gamletunvegen 13A

Olav Aasen (sign)
Gamletunvegen 13B

Anders Leikanger
Gamletunvegen 11C

Anders Leikanger

Bente Goksøyr / Even Holte
Gamletunvegen 11A

Bente Goksøyr

Aud Grete Aasen

Aud Grete Aasen
Gamletunvegen 11D

Kjetil Myskja
Gamletunvegen 11B

Kjetil Myskja

Janne Bjørneset
Gamletunvegen 13D

Janne Bjørneset.

Bente Lothe Eldholm

Bente Lothe Eldholm / Tormod Eldholm
Gamletunvegen 13C

Kopi:

Volda kommune, utviklingssektoren

Volda kommune

Volda 24.02.2016

Avd. for byggesak

Meknad/klage på søknad om dispensasjon gnr. 18 bnr. 285 Volda kommune

Eg viser til Norhus Ørsta AS sin søknad dagsett 12.02.2016 om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan. Det vert her søkt om oppføring av tomannsbustad i Gamletunvegen 12 med auka utnyttingsgrad frå gjeldande 20% i reguleringsplanen til 27,9%. Som nabo i Gamletunvegen 14 vil vi gå mot denne dispensasjonssøknaden.

Vi forventer sjølvstendig at vedteken reguleringsplan med dei føringane denne legg vert gjort gjeldande også i denne saka, og vi kan ikkje sjå at her skal vere gode argument som talar for ein dispensasjon.

Nabolaget langs Gamletunvegen er eit nærast ferdig utbygt område der Gamletunvegen 12 er den siste tomte som ikkje er utbygd i eit allereie etablert nabolag.

Etter vår vurdering vil den omsøkte tomannsbustaden bli stor og dominerande på ei heller lita tomt. Retter og plikter regulert i gjeldande reguleringsplan samt omsyn til eksisterande nabolag og estetikk skal vektleggast sterkare enn det økonomiske omsynet til ein kommersiell utbyggjar.

Som næraste nabo til det omsøkte prosjektet vil vi krevje at Volda kommune ikkje godkjenner dispensasjonssøknaden om auka utnyttingsgrad på tomte. Eventuell framtidig utbygging på tomte må gjennomførast i samsvar med gjeldande reguleringsplan og med ein estetikk og høgd tilpassa det allereie utbygde nabolaget.

Mød helsing



Rune Kiperberg

Kopi: Norhus Ørsta AS

Volda 21.02.16

Merknader / klage på Søknad om Dispensasjon Gnr 18 B nr 285 Volda Kommune

Viser til søknad frå Norhus Ørsta AS dagsett 12.02.16 der det vert søkt om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for Engeset / Klepp for oppføring av tomannsbustad med utnyttingsgrad på 27,9% av netto tomteareal og ikkje frittståande einebustad med utnyttingsgrad på inntil 20% , slik planen føreset.

Dette kan vi ikkje godta og vi protesterer hermed på byggeplanane slik dei ligg føre. Våre argument er:

1. Reguleringsplanen er å sjå som ein bindande avtale mellom huseigarane og kommunen. Då vi bygde einebustaden vår i 1989/90 var det ein føresetnad frå Volda kommune for byggjeløyve, at vi heldt oss til den nye reguleringsplanen inkludert vedteken utnyttingsgrad for tomta. Søknaden vår vart godkjent utan merknader. Vi deltok også solidarisk i dekning av kostnadene til utbygging av tekniske anlegg med friareal for heile Engeset / Klepp. Det er sjølvsaugt greit for oss at tomteeigar får råde rettsleg over tomta og dermed også bygge på tomta. Men dette må skje på dei vedtekne premissane, slik dei går fram i reguleringsplanen. Vi har, som dei andre naboane her, kjøpt tomt og bygd bustad i tillit til at Volda kommune sine vedtekter for området ligg fast og at byggjeløyve berre kan gjevast for frittståande einebustad når det er regulert slik. Den aktuelle tomta ligg i ein kjede med einebustader som er bygde i samsvar med reguleringsplanen. Vi kan ikkje på nokon måte sjå at det er lagd fram vesentlege argument for å gje fritak frå arealutnyttingskravet.
2. At andre har fått dispensasjon er ikkje noko argument for ytterlegare fortetting. Det er stor etterspurnad etter tomter for oppføring av einebustad for familier i Volda sentrum og Engeset er eit svært attraktivt område for nettopp einebustader. Dei siste åra har det blitt bygt svært mange fleirmannsbustader i Engeset / Klepp og det er også omfattande planar i Håmyra. Tomter for bygging av einebustader i sentrum er nødvendig dersom Volda skal vere ein attraktiv kommune og ein ynskjer at unge familiar skal velje å satse på Volda og etablere seg her. Bustadpolitikken i Volda skal utformast av kommunen (jmfr. Reguleringsplanen) og ikkje av private eigedomsutviklarar. Byggjefirmaene sine forventningar om at Volda kommune skal gje dispensasjon for arealkrava og krav om frittståande einebustad er kanskje den viktigaste prisdrivande faktoren på tomteareal. Dette er ikkje i innbyggjarane si interesse.
3. Økonomien i prosjektet er både oss og Volda kommune uvedkomande og kan ikkje vere noko argument for å gje dispensasjon. Bod og kjøpsavtale må alle gjere ut frå gjeldande planverk. Det vil ikkje vere noko problem å selje for god pris / utbygge tomta med einebustad. Vi veit om fleire som ynskjer å bygge einebustad på denne tomta. Det er i allefall ikkje Volda kommune si oppgåve å syte for profittmaksimering for utbyggjarar når dette bryt med reguleringsplanane og er til ulempe for naboane.
4. Gamletunvegen er smal og allereie nokså tungt belasta med biltrafikk og parkering. Rett nedom den aktuelle tomta er det eit K areal med 8 bueiningar der det jamnt er for lite parkeringsplassar slik at snuplassen i enden av Gamletunvegen også uløyves vert nytta til parkering. Slik behovet for bilbruk er i ei landkommune som Volda , vil ein tomannsbustad ytterlagare belaste Gamletunvegen.

5. Vi er elles overraska over at Norhus så å seie brukar blåkopi av fasadeteikningane for firmannsboligane i Askevegen i Volda (og mange andre stadar i Volda og Ørsta) på ei lita tomt, slik at det knapt vert grøntareal framfor og på sidene av bygningen. Bygningen er for høg og synest dårleg tilpassa tomte og bustadane i nabolaget. Garasjeanlegget gjev eit massivt inntrykk i fronten og huset er trekt langt ned på tomte i høve høgda på bygningen. Dette vil vere til vesentleg ulempe for oss i høve soltilhøva på ettermiddag. Bygningen vil ikkje falle naturleg inn i omgjevnadene på den vesle tomte.

I det vi viser til argumentasjonen over, vil vi som næraste naboar kreve at Volda kommune ikkje godkjenner dispensasjonssøknaden, samt at utbyggjar endrar planane slik at dei kjem i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

Venleg helsing Merete og Rune Heggedal

Norhus Ørsta AS
Indrehovdevegen 64
6160 Hovdebygda

Klage/merknad på søknad om dispensasjon på bygging på Gnr 18 Bnr 285

Viser til utsendt nabovarsel datert 12.02.16 vedr. bygging på Gnr 18 Bnr 285, Gamletunvegen 12.

Sameiet i Gamletunvegen 11 og 13 har merknader til nabovarselet og søknad om dispensasjon.

Området rundt Gamletunvegen er i dag i hovudsak einebustadar, noko som området er regulert til.

I dag er alle husa på oppsida av Gamletunvegen einebustadar. Desse ligg på line med omlag same høgd. Husa har kjellar, hovudplan og loft. Huset som er tenkt oppført har 3 fulle etasjar inkl. garasje pluss møne (ca 1,8m). Total høgd er ca 10,5 meter. Snitteikninga viser tilbakefylling på øvre side slik at berre ein etasje blir synlig frå baksida. I front frå vegen vil hele høgda på ca 10,5 meter bli ganske dominerande. Dette bryt i stor grad med synsintrykket ein får mot dei andre husa i nabolaget. Byggemeldinga burde inneheld snitt teikning som viser nabohusa som ligg på same side i Gamletunvegen.

Vi meiner at byggehøgda må følgje eksisterande byggehøgd og lina på husa som ligg på oppsida av Gamletunvegen. Dette er viktig for å få ein god heilskapleg estetikk.

Utbyggar skriv at tiltaket er godt tilpassa terrenget. Dette er vi ikkje samd i. Frå vegen vil huset virke som ein koloss og den estetiske lina mellom husa på oppsida av vegen vil bli broten mot nabohusa.

Reguleringsplanen har i dag maks 20% utnytting. Utbyggar ynskjer å auke denne til 27,9%. Dette er ein auke på 39,5% i forhold til reguleringsplanen. Noko som er ein vesentleg auke. Vi vil difor protestere på utnyttingsgrada slik utbyggar ynskjer.

I dag blir mange av tomtene som byggefirma har bygd ut med fleirmannsbustader. Markedet i området må snart vere metta og det trengs også einebustadar for folk som ynskjer å bu sentralt i Volda.

Gamletunvegen er bygd som ein smal tilkomstveg for området. Vegen er også bygd utan fortau. Vegen har ikkje møteplassar utanom i private innkjørsler. Vi ser det difor som ei stor ulempe dersom utnyttelsesgrada vert auka og det vert bygd tomannsbustad. Det vil då gje meir trafikk enn det som eigentleg er regulert inn.

Heile Gamletunvegen er bygd utan plass til parkering på vegskulder eller andre stader. Sjølv om huseigarane har sine pliktige private parkeringsplassar blir det trangt og gjev vanskelege parkeringshøve når folk har besøk. Ei auka fortetting vil forsterke dette problemet. Vegen manglar også veglys i store delar av gata. Dette er også noko som bør ordnast dersom ein får større trafikk.

Vi vil be om at våre merknader vert tatt med i vidare handsaming.

Sunniva Sande Lillebø (sign)
Gamletunvegen 13A

Olav Aasen (sign)
Gamletunvegen 13B

Anders Leikanger
Gamletunvegen 11C

Anders Leikanger

Bente Goksøyr / Even Holte
Gamletunvegen 11A

Bente Goksøyr

Aud Grete Aasen

Aud Grete Aasen
Gamletunvegen 11D

Kjetil Myskja
Gamletunvegen 11B

Kjetil Myskja

Janne Bjørneset
Gamletunvegen 13D

Janne Bjørneset.

Bente Lothe Eldholm

Bente Lothe Eldholm / Tormod Eldholm
Gamletunvegen 13C

Kopi:

Volda kommune, utviklingssektoren

Volda kommune

Volda 24.02.2016

Avd. for byggesak

Meknad/klage på søknad om dispensasjon gnr. 18 bnr. 285 Volda kommune

Eg viser til Norhus Ørsta AS sin søknad dagsett 12.02.2016 om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan. Det vert her søkt om oppføring av tomannsbustad i Gamletunvegen 12 med auka utnyttingsgrad frå gjeldande 20% i reguleringsplanen til 27,9%. Som nabo i Gamletunvegen 14 vil vi gå mot denne dispensasjonssøknaden.

Vi forventer sjølvstendig at vedteken reguleringsplan med dei føringane denne legg vert gjort gjeldande også i denne saka, og vi kan ikkje sjå at her skal vere gode argument som talar for ein dispensasjon.

Nabolaget langs Gamletunvegen er eit nærast ferdig utbygt område der Gamletunvegen 12 er den siste tomte som ikkje er utbygd i eit allereie etablert nabolag.

Etter vår vurdering vil den omsøkte tomannsbustaden bli stor og dominerande på ei heller lita tomt. Retter og plikter regulert i gjeldande reguleringsplan samt omsyn til eksisterande nabolag og estetikk skal vektleggast sterkare enn det økonomiske omsynet til ein kommersiell utbyggjar.

Som næraste nabo til det omsøkte prosjektet vil vi krevje at Volda kommune ikkje godkjenner dispensasjonssøknaden om auka utnyttingsgrad på tomte. Eventuell framtidig utbygging på tomte må gjennomførast i samsvar med gjeldande reguleringsplan og med ein estetikk og høgd tilpassa det allereie utbygde nabolaget.

Mød helsing



Rune Kiperberg

Kopi: Norhus Ørsta AS

Volda 21.02.16

Merknader / klage på Søknad om Dispensasjon Gnr 18 B nr 285 Volda Kommune

Viser til søknad frå Norhus Ørsta AS dagsett 12.02.16 der det vert søkt om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for Engeset / Klepp for oppføring av tomannsbustad med utnyttingsgrad på 27,9% av netto tomteareal og ikkje frittståande einebustad med utnyttingsgrad på inntil 20% , slik planen føreset.

Dette kan vi ikkje godta og vi protesterer hermed på byggeplanane slik dei ligg føre. Våre argument er:

1. Reguleringsplanen er å sjå som ein bindande avtale mellom huseigarane og kommunen. Då vi bygde einebustaden vår i 1989/90 var det ein føresetnad frå Volda kommune for byggjeløyve, at vi heldt oss til den nye reguleringsplanen inkludert vedteken utnyttingsgrad for tomta. Søknaden vår vart godkjent utan merknader. Vi deltok også solidarisk i dekning av kostnadene til utbygging av tekniske anlegg med friareal for heile Engeset / Klepp. Det er sjølvsaugt greit for oss at tomteeigar får råde rettsleg over tomta og dermed også bygge på tomta. Men dette må skje på dei vedtekne premissane, slik dei går fram i reguleringsplanen. Vi har, som dei andre naboane her, kjøpt tomt og bygd bustad i tillit til at Volda kommune sine vedtekter for området ligg fast og at byggjeløyve berre kan gjevast for frittståande einebustad når det er regulert slik. Den aktuelle tomta ligg i ein kjede med einebustader som er bygde i samsvar med reguleringsplanen. Vi kan ikkje på nokon måte sjå at det er lagd fram vesentlege argument for å gje fritak frå arealutnyttingskravet.
2. At andre har fått dispensasjon er ikkje noko argument for ytterlegare fortetting. Det er stor etterspurnad etter tomter for oppføring av einebustad for familier i Volda sentrum og Engeset er eit svært attraktivt område for nettopp einebustader. Dei siste åra har det blitt bygt svært mange fleirmannsbustader i Engeset / Klepp og det er også omfattande planar i Håmyra. Tomter for bygging av einebustader i sentrum er nødvendig dersom Volda skal vere ein attraktiv kommune og ein ynskjer at unge familiar skal velje å satse på Volda og etablere seg her. Bustadpolitikken i Volda skal utformast av kommunen (jmfr. Reguleringsplanen) og ikkje av private eigedomsutviklarar. Byggjefirmaene sine forventingar om at Volda kommune skal gje dispensasjon for arealkrava og krav om frittståande einebustad er kanskje den viktigaste prisdrivande faktoren på tomteareal. Dette er ikkje i innbyggjarane si interesse.
3. Økonomien i prosjektet er både oss og Volda kommune uvedkomande og kan ikkje vere noko argument for å gje dispensasjon. Bod og kjøpsavtale må alle gjere ut frå gjeldande planverk. Det vil ikkje vere noko problem å selje for god pris / utbygge tomta med einebustad. Vi veit om fleire som ynskjer å bygge einebustad på denne tomta. Det er i allefall ikkje Volda kommune si oppgåve å syte for profittmaksimering for utbyggjarar når dette bryt med reguleringsplanane og er til ulempe for naboane.
4. Gamletunvegen er smal og allereie nokså tungt belasta med biltrafikk og parkering. Rett nedom den aktuelle tomta er det eit K areal med 8 bueiningar der det jamnt er for lite parkeringsplassar slik at snuplassen i enden av Gamletunvegen også uløyves vert nytta til parkering. Slik behovet for bilbruk er i ei landkommune som Volda , vil ein tomannsbustad ytterlagare belaste Gamletunvegen.

5. Vi er elles overraska over at Norhus så å seie brukar blåkopi av fasadeteikningane for firmannsboligane i Askevegen i Volda (og mange andre stadar i Volda og Ørsta) på ei lita tomt, slik at det knapt vert grøntareal framfor og på sidene av bygningen. Bygningen er for høg og synest dårleg tilpassa tomte og bustadane i nabolaget. Garasjeanlegget gjev eit massivt inntrykk i fronten og huset er trekt langt ned på tomte i høve høgda på bygningen. Dette vil vere til vesentleg ulempe for oss i høve soltilhøva på ettermiddag. Bygningen vil ikkje falle naturleg inn i omgjevnadene på den vesle tomte.

I det vi viser til argumentasjonen over, vil vi som næraste naboar kreve at Volda kommune ikkje godkjenner dispensasjonssøknaden, samt at utbyggjar endrar planane slik at dei kjem i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

Venleg helsing Merete og Rune Heggedal

KOPI



**Volda Kommune
Avd. for byggesak
Stormyra 2
6100 Volda.**

Hovdebygda, 11.04.2016

**Vedk. søknad om rammeløyve, inkl. søknad om dispensasjon, på gbr.18/285.
Kommentar til innkomne nabomerknader.**

Viser til søknad om rammeløyve, bygging av tomannsbustad på gnr. 18, bnr 285.

Etter nabovarsling på vanleg måte, har det kome inn fylgjande merknader:

Gamletunvegen 11 og 13.:

Naboane peikar på at alle hus «ovanfor» Gamletunvegen er einebustader.
Meiner at tiltaket vert ruvande, med for høg gesimshøgde og høg utnytting.
Vanskelege parkeringstilhøve, auka trafikk og mangel på gatelys.

Rune Kipperberg:

Meiner at tiltaket vert for stort for ei lita tomt, reguleringsplanen må ligge til grunn framfor økonomiske omsyn frå ein kommersiell utbygger. For høg utnyttingsgrad, må fylje gjeldande reguleringsplan med ein estetikk og høgd tilpassa nabolaget.

Rune Heggdal:

1. Utnyttingsgrad må fylje vedteken plan m.o.t. utnyttingsgrad og vedtekt som frittstående einebustader.
2. Behov for meir einebustadtomter i Volda sentrum. Prisdrevande fortetting.
3. Profittmaksimering for utbygger til ulempe for naboane.
4. Smal veg, tungt belasta.
5. Høg bygning dårleg tilpassa eksisterande busetnad, reduserer soltilhøve for oss.

Kommentar. Samla for alle merknadane:

Felles for alle merknadane er at dei peikar på at reguleringsplanen og vedtekter vert lagt til grunn med utnyttingsgrad og type av bustad.

Frittliggande bustader i vedtektene er det same som einebustader og tomannsbustader. Dette er lovmessig innafor det ein kallar ekvivalente einingar og er difor innafor omgrepet som gjeld for vedtektene i gjeldande plan. Området er ikkje regulert til «Einebustader», men til frittstående bustader. Innafor dette omgrep finn ein altså tomannsbustaden.

Når det er peika på høgd i gjeldande plan, er også desse innafor regelverket.

Norhus Ørsta AS

Indrehovdeveien 64
6150 Ørsta

Telefon 70065000
Epost: orsta@norhusnorge.no

Direkte innvalg: 99 25 77 11

Bankgiro: 3992.04.15613
Foretaksnr. 982 018 404

Siste tomte i gata må kunne nyttast etter same prinsipp, som dei andre eigedomane legg til grunn for sin del. Alle naboeigedomane som har kome med merknad, har BYA for utover 20 %. Gbnr. 18/224 har ei BYA på 22,69 %, 18/243 ei BYA på 21,9 % (tomannsbustad), 18/309 ei BYA på 24,3 % (utan å ta omsyn til to mindre bygningar på tomte).

Eigarane av 18/333 bur sjølv i bygg med konsentrert utnytting, som er langt høgare enn den omsøkte.

I mellom anna sak 06/00758 for gbr. 18/243 vert generelle retningslinjer for utbygging i Volda sentrum og særleg Engeset Klepp referert, der det er vanleg å akseptere ei utnyttingsgrad på mellom 30 og 35 % etter gjeldande regelverk. Den omsøkte byggesaka ligg med andre ord innafor dette spelerom med god margin. Det er samstundes gjort vedtak i denne saka med mindre auke i BYA, utan å handsame sak gjennom dispensasjon etter PBL § 7.

Som også naboane påpeikar, har grunneigarane rett til å nytte regelverket i gjeldande plan og vedtekter slik at ein har forutsigbar utnytting av sin eigedom. Dette har først og fremst viktig for dei som eig eigedomane, som derigjennom kan forvalte sine verdier på ein god og forutsigbar måte. Vi som utbyggjar må innrette oss etter dette.

Trafikk i Gamletunvegen er vurdert i kvar byggesak for Engeset klepp og er nettopp bygd slik for å få ei god arealutnytting utan store fyllingar og skjæringar. Dette prinsippet fungerer tilfredsstillande i heile planområdet utfrå dei rådande stigningstilhøve. Bygging av ein siste tomannsbustad på tomte her, vil ikkje bety noko større ulemper å samåte.

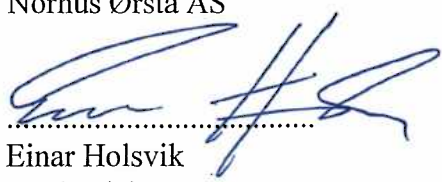
Reint estetisk er Engeset Klepp eit bustadområde med variert busetnad, med einebustader, tomannsbustader og fleirmannsbustader. Ein kan vanskeleg sjå at dette tiltaket bryt med eit samla inntrykk innafor planområdet Engeset Klepp eller innafor eksisterande busetnad i Kapteinsvegen og Gamletunvegen.

Nyleg er det lagt ut eit nytt areal i Engeset Klepp med tilsvarende føremål, der det er høve til å erverve tomt til einebustadar for dei som ynskjer det.

Etterspurnaden etter tomannsbustader i området er stor og vi legg til grunn at dei rikspolitiske og lokale retningslinjer for god utnytting av eksisterande infrastruktur også skal gjelde i denne saka.

Vi legg til grunn at dei nemnde merknadane vert sett til side og at dei påpeika ulempene ved tiltaket er mindre enn fordelane.

Med vennlig helsing
Norhus Ørsta AS



.....
Einar Holsvik
Dagleg leiar

VOLDA KOMMUNE	
Sak: 2016/349	Utv: Berske
02 FEB 2017	
Arkivdel: BYGG	
Klassering P: 18/285	
Klassering S:	

Volda Kommune
Avd. for byggesak
Stormyra 2
6100 Volda.

Hovdebygda, 01.02.2017

Kommentar til innkomne merknader i revidert Byggesak på 18/285. - søknad om dispensasjon og rammeløyve

Viser til søknad om tiltak, bygging av tomannsbustad på gbr. 18/ 285 i Volda Kommune.

Ant. innkomne merknader etter ny nabovarsling: 1 (Eigarane av gbr 18/333, K-areal i sør)
 Nabovarsel vart utsendt 06.01.2017. Merknad er mottatt og datert 24.01.2017, etter at merknadsfristen var ute. Vi vel likevel å kommentere denne merknaden.

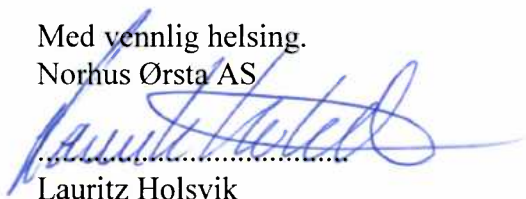
Etter ny nabovarsling er det ikkje kome inn merknader fra naboar i vest, nord og aust. Dette ser vi som positivt og eit signal om at dei endringar vi har gjennomført er oppfatta som positive for å imøtekome tidlegare innspel i byggjesaka.

Merknaden frå sameiget på K-arealet i sør går i hovudsak på dette med utnyttingsgrad.

Dispensasjonar på nabotomtene, frå grad av utnytting, har også fått vurdert fordelar og ulemper på same måte som i denne saka og der administrasjonen i kommunen har lagt til grunn at fordelane er større enn ulempene ved å gi dispensasjon. Som tidlegare nemnt er det mange byggesaker innafor denne planen som legg presedens for kva som kan tillatast, og ein må kunne legge til grunn at dette prinsipp vert vidareført.

Vi gjer ingen endringar på tiltaket som fylgje av nabomerknaden, og ber Volda Kommune handsame søknaden.

Med vennlig helsing.
 Norhus Ørsta AS



Lauritz Holsvik

Norhus Ørsta AS

Indrehovdeveien 64
 6150 Ørsta

Telefon 70065000

Epost: lauritz.holsvik@norhusnorge.no

Direkte innvalg: 90506535

Webadresse: www.norhusnorge.no

Bankgiro: 3992.04.15613

Foretaksnr. 982 018 404



Volda Kommune
Avd. for byggesak
Stormyra 2
6100 Volda.

Hovdebygda, 11.04.2016

Vedk. søknad om rammeløyve, inkl. søknad om dispensasjon, på gbr.18/285.
Kommentar til innkomne nabomerknader.

Viser til søknad om rammeløyve, bygging av tomannsbustad på gnr. 18, bnr 285.

Etter nabovarsling på vanleg måte, har det kome inn fylgjande merknader:

Gamletunvegen 11 og 13.:

Naboane peikar på at alle hus «ovanfor» Gamletunvegen er einebustader.
Meiner at tiltaket vert ruvande, med for høg gesimshøgde og høg utnytting.
Vanskelege parkeringstilhøve, auka trafikk og mangel på gatelys.

Rune Kipperberg:

Meiner at tiltaket vert for stort for ei lita tomt, reguleringsplanen må ligge til grunn framfor økonomiske omsyn frå ein kommersiell utbygger. For høg utnyttingsgrad, må fylje gjeldande reguleringsplan med ein estetikk og høgd tilpassa nabolaget.

Rune Heggdal:

1. Utnyttingsgrad må fylje vedteken plan m.o.t. utnyttingsgrad og vedtekt som frittstående einebustader.
2. Behov for meir einebustadtomter i Volda sentrum. Prisdrevande fortetting.
3. Profittmaksimering for utbygger til ulempe for naboane.
4. Smal veg, tungt belasta.
5. Høg bygning dårleg tilpassa eksisterande busetnad, reduserer soltilhøve for oss.

Kommentar. Samla for alle merknadane:

Felles for alle merknadane er at dei peikar på at reguleringsplanen og vedtekter vert lagt til grunn med utnyttingsgrad og type av bustad.

Frittliggande bustader i vedtektene er det same som einebustader og tomannsbustader. Dette er lovmessig innafor det ein kallar ekvivalente einingar og er difor innafor omgrepet som gjeld for vedtektene i gjeldande plan. Området er ikkje regulert til «Einebustader», men til frittstående bustader. Innafor dette omgrep finn ein altså tomannsbustaden.

Når det er peika på høgde i gjeldande plan, er også desse innafor regelverket.

Norhus Ørsta AS

Indrehovdeveien 64
6150 Ørsta

Telefon 70065000
Epost: orsta@norhusnorge.no

Direkte innvalg: 99 25 77 11

Bankgiro: 3992.04.15613
Foretaksnr. 982 018 404

Siste tomte i gata må kunne nyttast etter same prinsipp, som dei andre eigedomane legg til grunn for sin del. Alle naboeigedomane som har kome med merknad, har BYA for utover 20 %. Gbnr. 18/224 har ei BYA på 22,69 %, 18/243 ei BYA på 21,9 % (tomannsbustad), 18/309 ei BYA på 24,3 % (utan å ta omsyn til to mindre bygningar på tomte).

Eigarane av 18/333 bur sjølv i bygg med konsentrert utnytting, som er langt høgare enn den omsøkte.

I mellom anna sak 06/00758 for gbr. 18/243 vert generelle retningslinjer for utbygging i Volda sentrum og særleg Engeset Klepp referert, der det er vanleg å akseptere ei utnyttingsgrad på mellom 30 og 35 % etter gjeldande regelverk. Den omsøkte byggesaka ligg med andre ord innafor dette spelerom med god margin. Det er samstundes gjort vedtak i denne saka med mindre auke i BYA, utan å handsame sak gjennom dispensasjon etter PBL § 7.

Som også naboane påpeikar, har grunneigarane rett til å nytte regelverket i gjeldande plan og vedtekter slik at ein har forutsigbar utnytting av sin eigedom. Dette har først og fremst viktig for dei som eig eigedomane, som derigjennom kan forvalte sine verdier på ein god og forutsigbar måte. Vi som utbyggjar må innrette oss etter dette.

Trafikk i Gamletunvegen er vurdert i kvar byggesak for Engeset klepp og er nettopp bygd slik for å få ei god arealutnytting utan store fyllingar og skjæringar. Dette prinsippet fungerer tilfredsstillande i hele planområdet utfrå dei rådande stigningstilhøve. Bygging av ein siste tomannsbustad på tomte her, vil ikkje bety noko større ulemper å så måte.

Reint estetisk er Engeset Klepp eit bustadområde med variert busetnad, med einebustader, tomannsbustader og fleirmannsbustader. Ein kan vanskeleg sjå at dette tiltaket bryt med eit samla inntrykk innafor planområdet Engeset Klepp eller innafor eksisterande busetnad i Kapteinsvegen og Gamletunvegen.

Nyleg er det lagt ut eit nytt areal i Engeset Klepp med tilsvarende føremål, der det er høve til å erverve tomt til einebustadar for dei som ynskjer det.

Etterspurnaden etter tomannsbustader i området er stor og vi legg til grunn at dei rikspolitiske og lokale retningslinjer for god utnytting av eksisterande infrastruktur også skal gjelde i denne saka.

Vi legg til grunn at dei nemnde merknadane vert sett til side og at dei påpeika ulempene ved tiltaket er mindre enn fordelane.

Med vennlig helsing
Norhus Ørsta AS



.....
Einar Holsvik
Dagleg leiar



**FYLKESMANNEN
I MØRE OG ROMSDAL**

Saksbehandlar, innvalstelefon

Rådgivar Bente Thornes Kosberg, 71 25 84 78

Volda kommune
Stormyra 2
6100 VOLDA

Vår dato
22.11.2016
Dykkar dato
05.09.2016

Vår ref.
2016/4275/BETH/423.1
Dykkar ref.
2016/349

VOLDA KOMMUNE	
Saksnr:	2016/349
Løpnr:	24
24 NOV 2016	
Arbeidslet:	BYGG
Klassering P:	18/285
Klassering S:	

Kopi:
Berste

**Volda kommune - vedtak i klagesak etter plan- og bygningsloven - gnr18
bnr285 - klagar: Norhus Ørsta AS**

Fylkesmannen opphevar kommunen sitt vedtak. Klagen blir såleis tatt til følge.

Fylkesmannen viser til kommunen sin ekspedisjon av 05.09.16.

Norhus Ørsta AS har den 11.04.16 søkt om rammeløyve for oppføring av tomannsbustad på gnr. 18 bnr. 285. Det er vidare søkt om dispensasjon frå fastsett utnyttingsgrad i reguleringsplan.

I møte den 14.06.16 har Forvaltningsstyret, under sak nr. 52/16, avslått søknaden med slikt vedtak:

«Ulempene er større enn fordelane. På dette grunnlaget blir søknaden om dispensasjon avvist.»

Vedtaket er påklaga av Norhus Ørsta AS ved brev datert 04.07.16. Klagar etterlyser ei grunngjeving for vedtaket, da administrasjonen innstilte på at ein skulle gi dispensasjon. Vidare blir det peika på andre eigedomar i området som overskrid fastsett utnyttingsgrad, og at dette har skapt presedens. Vidare viser klagar til at reguleringsplanen er av eldre dato, og at ein nyare plan ville ha opna for ein høgare utnyttingsgrad i dette området. Klagar peikar vidare på manglande dokumentasjon i saka til Forvaltningsstyret.

Forvaltningsstyret behandla klagen i møte den 30.08.16 og under sak nr. 61/16 har dei halde fast på det første vedtaket i sak nr. 52/16. I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 1-9 er saka etter dette oversend fylkesmannen som klageorgan.

Når det gjeld bakgrunnen for saka elles vises det til saksdokumenta.

Fylkesmannens merknader:

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

Tiltaket er planlagd utført i eit område som er omfatta av reguleringsplan for Engeset – Klepp av 29.06.89. I planen er området avsett til bustadføre mål; frittståande bustader. I reguleringsføresegnene § 4 g) er det fastsett at i dette området skal bygningane ikkje ha større grunnflate enn 20 % av netto tomteareal. Det omsøkte tiltaket vil innebere ein utnyttingsgrad på 27,9%. Tiltaket er dermed i strid med reguleringsføresegnene, og vil såleis krevje dispensasjon.

Med heimel i pbl. § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon frå reglar gitt i eller i medhald av plan- og bygningsloven. Ein kan ikkje gi dispensasjon dersom omsyna bak føresegna det er aktuelt å dispensere frå eller omsyna bak lova si formålsføresegn blir vesentleg sett til side. Dersom slike omsyn ikkje vil bli vesentleg tilsidesett, må ein deretter gjere ei samla vurdering der fordelane ved dispensasjonen må vurderast opp mot ulempene. For at ein skal kunne gi dispensasjon må fordelane vere klart større enn ulempene. Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det søkast om dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Det følgjer av pbl. § 19-2 at kommunen «kan» gi dispensasjon. Det er difor ingen som har rettskrav på å få dispensasjon sjølv om vilkåra for dette er oppfylt. Det vil da vere opp til kommunen sitt frie skjøn å avgjere om ein skal gi dispensasjon eller ikkje. Eit avslag må likevel byggje på saklege og relevante omsyn, og det skal ikkje vere vilkårleg eller innebere usakleg forskjellsbehandling.

Administrasjonen har i denne saka innstilt på å gi dispensasjon som omsøkt. Det går fram av saksutgreiinga at ein vurderer at dispensasjonen ikkje vil føre til ei vesentleg tilsidesetting av planen, og at fordelane ved ein dispensasjon i denne saka er større enn ulempene. I denne samanheng er det mellom anna vist til at kommunen tidlegare har gitt dispensasjon i høve utnyttingsgrad til liknande prosjekt, at eigedomen ligg innafor eit pressområde, og at det vil vere vanskeleg med ei lågare utnytting ved oppføring av nye bustader i dette etablerte området. Tiltaket si høgde og avstand til nabogrense er elles i tråd med regelverket.

Forvaltningsstyret sitt vedtak inneber at søknaden om dispensasjon vert avvist. Fylkesmannen legg til grunn at ein her har meint å avslå søknaden. Som grunngeving for dette er det vist til at ulempene er større enn fordelane. Det er likevel ikkje gjort nærare greie for kva ulemper ein har lagt vekt på i denne samanheng. Dette er heller ikkje gjort nærare greie for i samband med kommunen si klagesaksbehandling. Når kommunen treff vedtak i strid med administrasjonen si innstilling, vil dette stille større krav til grunngeving i sjølve vedtaket. Det er som nemnt ovanfor i utgangspunktet opp til kommunen å avgjere om ein skal gi dispensasjon, men eit avslag må byggje på saklege og relevante omsyn.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at Forvaltningsstyret sitt vedtak tilfredsstiller krava til grunngeving, og det er difor uklart kva omsyn det har blitt lagt avgjerande vekt på ved avslaget. Det er da heller ikkje mogleg for fylkesmannen som klageinstans å overprøve om desse avslaget byggjer på saklege og relevante omsyn.

Fylkesmannen finn etter dette å måtte oppheve kommunen sitt vedtak, og klagen har dermed ført fram.

Fylkesmannens vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 34, rundskriv T-2/09 frå Miljøverndepartementet og brev av 28.09.09 frå Kommunal- og regionaldepartementet, finn fylkesmannen å måtte oppheve kommunen sitt vedtak i sak nr. 52/16. Saka blir sendt tilbake til kommunen for ny behandling i samsvar med det som er nemnt ovanfor.

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

Eventuelle krav om sakskostnader må setjast fram innan 3 veker etter at dette brevet vart mottatt. Kravet skal avgjerast av fylkesmannen, jf forvaltningslova § 36.

Partane er underretta om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med helsing

Helge Mogstad (e.f.)
direktør

Bente Thornes Kosberg

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi:

Rune Heggedal	Gamletunvegen 10	6102	VOLDA
Rune Kipperberg	Gamletunvegen 14	6102	VOLDA
Sunniva Sande Lillebø	Skaregate 16 G	6002	ÅLESUND
Jane Oddhild Bjørneset	Gamletunvegen 13 D	6102	VOLDA
Aud Grete Aasen	Gamletunvegen 11 D	6102	VOLDA
Bente L. Eldholm og Tormod Eldholm	Rognelida 3	6102	VOLDA
Bente Karin Goksøyr og Even Kåre Holte	Bjørkegardane 47	6190	BJØRKE
Kjetil Arve Myskja	Gamletunvegen 11 B	6102	VOLDA
Anders Leikanger	Gamletunvegen 11 C	6102	VOLDA
Mari og Olav Aasen	Gamletunvegen 13 B	6102	VOLDA
Norhus Ørsta AS	Indrehovdeveien 64	6150	ØRSTA



VOLDA KOMMUNE

Servicekontoret

Norhus Ørsta AS, Indrehovdevegen 64, 6160 Hovdebygda
Rune Kipperberg, Gamletunvegen 14, 6102 Volda
Rune Heggedal, Gamletunvegen 10, 6102 Volda
Jane Oddhild Bjørneset, Gamletunvegen 13 D, 6102 Volda
Mari og Olav Aasen, Gamletunvegen 13 B, 6104 Volda
Bente L Eldholm og Tormod Eldholm, Rognelida 3, 6102 Volda
Sunniva Sande Lillebø, Skaregate 16 G, 6002 Ålesund
Aud Grete Aasen, Gamletunvegen 11 D, 6102 Volda
Kjetil Arve Myskja, Gamletunvegen 11 B, 6102 Volda
Anders Leikanger, Gamletunvegen 11 C, 6102 Volda
Bente Karin Goksøyr og Even Kåre Holte, Bjørkegardane 47, 6190 Bjørke

Arkivsak nr.	Løpenr.	Arkivkode	Avd/Sakshandsamar	Dato
2016/349	7428/2016	18/ 285	SVK/ UNNISTRA	20.06.2016

MELDING OM POLITISK VEDTAK - SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ UTNYTTINGSGRAD I REGULERINGSPLAN, GBR. 18/285

Vi melder med dette frå at forvaltningsstyret den 14.06.16, hadde føre ovannemnde som sak 52/16, der det vart gjort slikt vedtak:

Ulempene er større enn fordelane. På dette grunnlaget blir søknaden om dispensasjon avvist.

Sakutgreiinga med vedlegg følger vedlagt.

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

Volda kommune, servicekontoret

Unni Strand
sekretær

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

SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Berit Sandvik Skeide

Arkivsak nr.: 2016/349

Arkivkode: 18/ 285

Utvalsaksnr **Utval**
52/16 Forvaltningsstyret

Møtedato
14.06.2016

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ UTNYTTINGSGRAD I REGULERINGSPLAN,

Handsaming:

Det vart halde synfaring i saka. Saka vart drøfta både før og etter synfaringa.

Idar Flo, V, kom med fylgjande alternativt framlegg:

Ulempene er større enn fordelane. På dette grunnlaget blir søknaden om dispensasjon avvist.

Røysting:

Ved alternativ røysting mellom tilrådinga frå administrasjonen og framlegget frå Idar Flo, fekk Flo sitt framlegg ni røyster og vart vedteke. Tilrådinga frå administrasjonen fekk 0 røyster og fall.

Vedtak i Forvaltningsstyret - 14.06.2016

Ulempene er større enn fordelane. På dette grunnlaget blir søknaden om dispensasjon avvist.

GBR. 18/285

Administrasjonen si tilråding:

Med heimel i plan- og bygningslova, § 19-2, gir Forvaltningsstyret dispensasjon frå utnyttingsgrad i reguleringsplan for Engeset – Klepp. Dispensasjonen gjeld for oppføring av tomannsbustad på gbr. 18/285.

Vedlegg:

1. E-post frå Norhus Ørsta AS (datert 24.5.2016).
2. Terrengsnitt, datert 24.5.2016.
3. Situasjonsplan tomannsbustad, datert 24.5.2016.
4. Søknad om rammetillatelse, registrert 13.4.2016.
5. Søknad om dispensasjon, datert 13.2.2016.
6. Situasjonsplan tomannsbustad, datert 10.2.2016.
7. Teikningar tomannsbustad, datert 10.2.2016.
8. Merknader i samband med nabovarsel (samledokument).

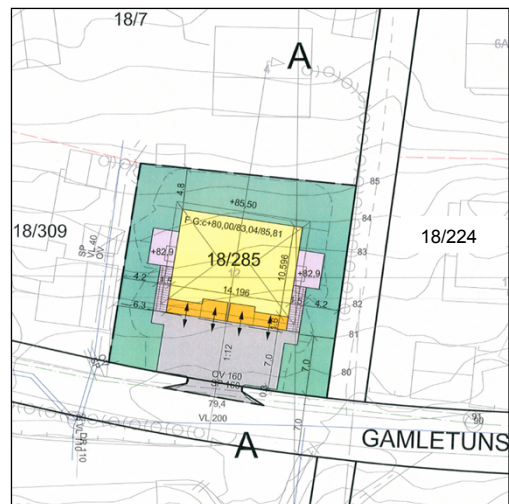
Saksopplysninger:

Bakgrunn:

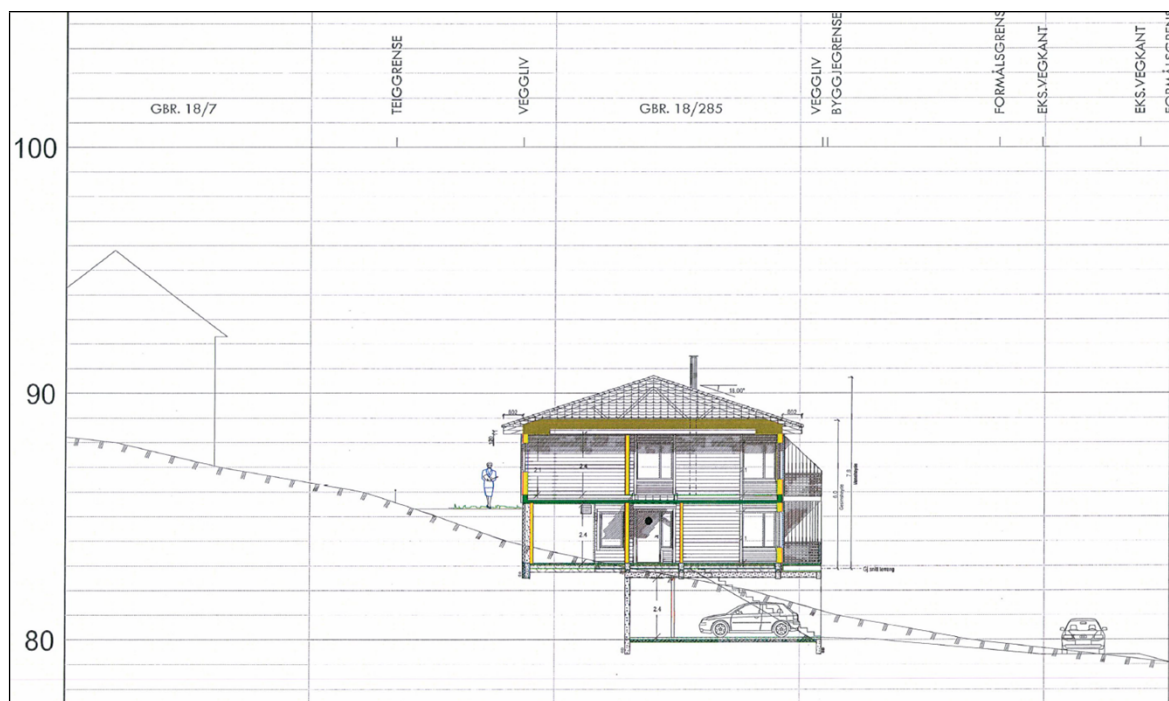
Norhus Ørsta AS har søkt om løyve for oppføring av tomannsbustad på gbr. 18/285. Det er også søkt om dispensasjon frå utnyttingsgrad (§ 4, punkt g i reguleringsføresegnene) frå reguleringsplan for Engeset – Klepp (plan ID 1989004).



Lokalisering av gbr. 18/285, Gamletunvegen 12



Utsnitt frå situasjonsplan for gbr. 18/285

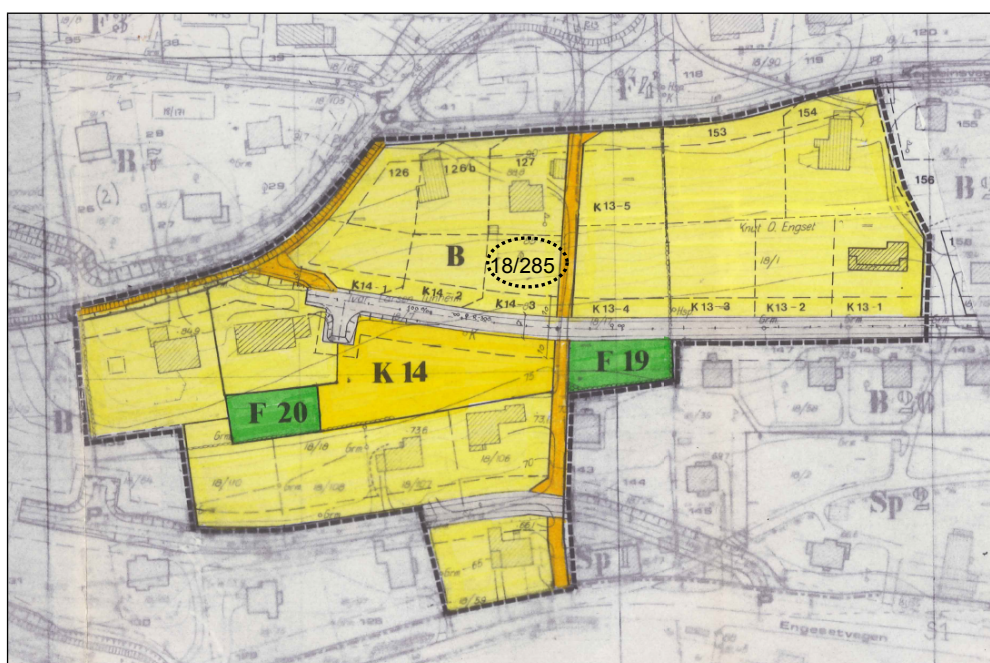


Terrenzschnitt, A-A, 10.2.2016

Tomtestorleik	626 m ²
Areal bebyggelse	175, 20 m ²
Grad av utnytting	27,9 %

Planstatus:

Gnr. 18, bnr. 285 er i reguleringsplan for Engeset – Klepp lagt ut til bustadføre mål (frittstående bustader, B). For kvar bustad skal det vere 2 biloppstillingsplassar på tomte. Maksimum BYA er sett til 20 %.



Sitat frå § 4, punkt g) i reguleringsføresegnene:

”§ 4. Område for frittstående bustader, merka B:

g. Bygningane skal ikkje ha større grunnflate enn 20 % av netto tomteareal”.

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

Etter Plan- og bygningslova (2008), § 19-1 krev dispensasjon grunngeven 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 bestemmelsen det vert dispensert frå, eller omsyna i lovas formålsbestemmelse vert vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Søkar sine argument for dispensasjon:

Søkar sine argument for dispensasjon, sitat:

”Vår plan gir ei utnytting på 27,9 %. Dette er i dag ikkje noko unormal høg utnytting av tomta. Vanleg grad av utnytting av tomter som ligg i sentrumsnære områder og som er regulert til småhusbebyggelse ligg mellom 25 og 30 %. Fleire av eigedomane i nærområdet har utnyttingsgrad over det som er tillatt i fylgje reguleringsføresegnene. Området ligg innanfor eit pressområde og behovet for bustadar er stort. Bustadane passar både familiar i etableringsfasa og dei som allereie er etablerte. I tillegg er dette eit tiltak som er godt tilpassa terrenget, og vil ikkje medføre nokon ulempe for naboar.

Slik vi ser det vil fordelane med å gi dispensasjon større enn ulempene, og vi ber om at det vert gitt dispensasjon fra reguleringsføresegnene i denne saka”.

Nabovarsel - merknader frå naboar:

Tiltakshavar har sendt ut nabovarsel, datert 12.2.2016.

I samband med nabovarsel kom det inn følgjande merknader:

Merethe og Rune Heggedal, datert 21.2.2016 (nabo, gbr. 18/224), viser innleiingsvis til at tomta ligg i ei kjede med einebustader som er bygde i samsvar med reguleringsplanen. Heggedal meiner det ikkje er lagt fram vesentlege argument for å gje dispensasjon frå utnyttingsgrada i området. Heggedal meiner også at begrunnelsen om at andre har fått dispensasjon ikkje er noko argument for ytterlegare fortetting i området. Vidare meiner Heggedal at økonomien i prosjektet ikkje bør leggjast vekt på i ein dispensasjon

Heggedal viser til at Gamletunvegen er smal og allereie nokså tungt belasta med biltrafikk og parkering. Heggedal meiner ein tomannsbustad på gnr. 18, bnr. 285 vil belaste

Gamletunvegen ytterlegare. Avslutningsvis kommenterer Heggedal fasadeteikningane for prosjektet. Merknadstillar meiner bygningen er for høg og dårleg tilpassa tomte og bustadane i nabolaget. Garasjeanlegget gjev eit massivt inntrykk i fronten og huset er trekt langt ned på tomte i høve til høve høgda på bygninga. Heggedal meiner det vil vere til vesentleg ulempe for dei i høve solforhold på ettermiddag. Bygningen vil ikkje falle naturleg inn i omgjevnadene på den vesle tomte.

Sameige Gamletunvegen 11 og 13, datert 24.2.2016(naboar, gbr. 18/333), slår innleiingsvis fast at alle husa på oppsida av Gamletunvegen er einebustader. Husa ligg på line, med om lag same høgd. Sameiget meiner huset vil bli dominerande sett frå Gamletunvegen. Eigarane etterlyser snitt som viser planlagt hus og eksisterande hus. Sameiget meiner tomannsbustaden må ha same høgd som eksisterande bebyggelse på oppsida av vegen. Bebuarane i Gamletunvegen 11 og 13, meiner tiltaket ikkje er tilpassa terrenget. Sameiget gir uttrykk for at dei meiner ønsket om auka utnyttingsgrad, frå 20 % i gjeldande reguleringsplan, til 27,9 %, er ein vesentleg auke.

Gamletunvegen er smal og utan fortau. Vegen har ikkje møteplassar utanom private avkøyrslar. Sameiget stiller seg kritiske til auka utnyttingsgrad med større trafikk og utfordringar knytt til parkering.

Rune Kiperberg, datert 24.2.2016 (nabo, gbr. 18/309) forventar at gjeldande reguleringsplan vert lagt til grunn for saka. Kiperberg kan ikkje sjå at det skal vere gode argument som talar for ein dispensasjon som omsøkt. Kiperberg meiner omsøkte tomannsbustad vert stor og dominerande på tomte. Kiperberg gir klart uttrykk for at han meiner omsyn til eksisterande nabolag og estetikk skal vektleggast sterkare enn økonomiske interesser.

Vurdering:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan for Engeset – Klepp (godkjent i 1989), og er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomførast. Tomte er i gjeldande plan lagt ut til bustadføremål (frittstående bustader, B). Maksimum BYA er sett til 20 %. Planen vart vedteken i 1989. 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 ulempe) 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

Tiltakshavar ønskjer å føre opp tomannsbustad på tomt som er regulert til bustadføremål, frittstående bustad, med utnyttingsgrad 20 %. Tiltakshavar ønskjer å auke utnyttingsgrada frå 20 % til 27.9 %. Omsynet bak føreseigna 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 heiltheitleg utnytting av tomtene i området.

Busetnaden langs Gamletunvegen er i all hovudsak prega av frittliggjande einebustader, med unntak av fleirmannsbustaden på gbr.18/333, som ligg på nedsida av Gamletunvegen. Gnr. 18/333 er lagt ut til konsentrerte bustader i reguleringsplanen.

Ser ein nærare på omsøkte bygg sitt volum over terreng (høgd over havet), ser ein at mønet vil ligge i underkant av 91 moh. Mønet på eksisterande hus på gbr.18/224 ligg på om lag 90.3 moh og gbr.18/309 sitt møne ligg på 84 moh. Planlagt tomannsbustad vil såleis skilje seg noko ut høgdemessig. Huset vil også bli liggjande lenger fram på tomte enn bygningane på nabotomtene.



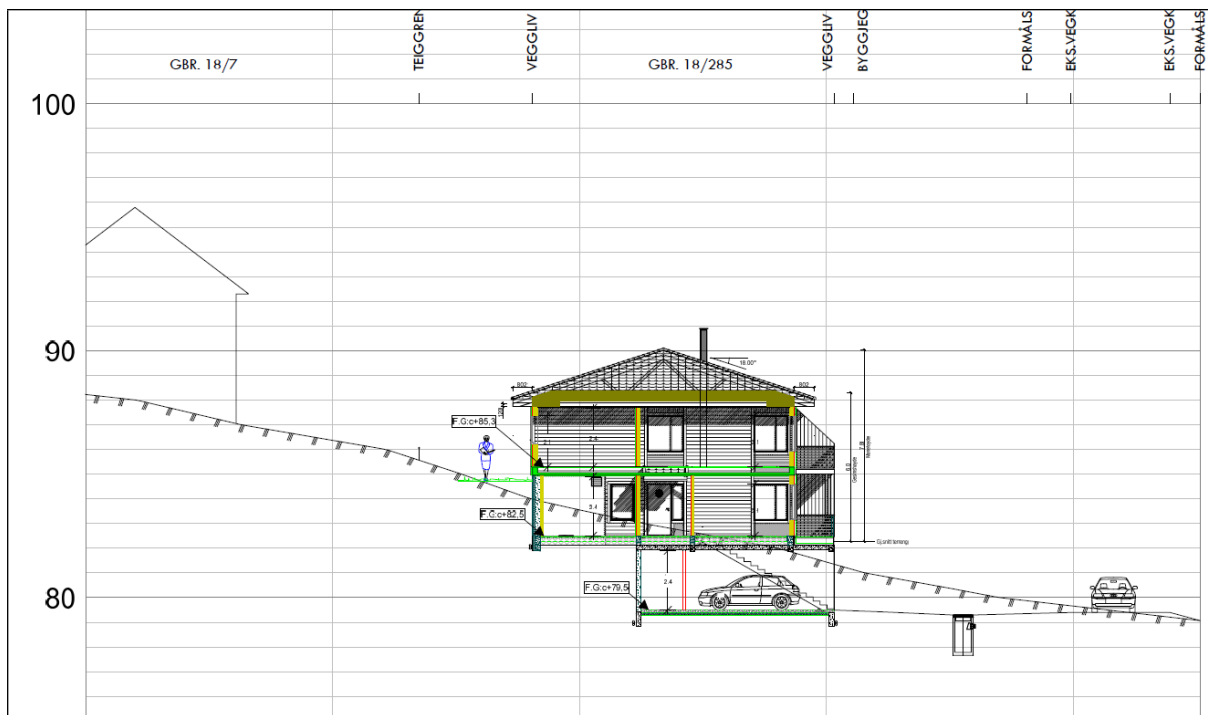
Ca. plassering av tomannsbustaden på gbr. 18/285

Med bakgrunn i ovannemnde, tok sakshandsamar kontakt med Norhus Ørsta AS. Kommunen oppfordra tiltakshavar til å vurdere om det let seg gjere å trekkje huset lenger bak på tomte, og senke bygget noko.

Norhus Ørsta AS sende inn nytt forslag til terrengsnitt og situasjonsplan 24.5.2016. Tiltakshavar har flytta bygget 0,6 m lenger bak på tomte. Huset er senka 0,5 m.



Situasjonsplan, datert 24.4.2016



Terrengsnitt A – A, 24.5.2016

Etter kommunen si vurdering, har Norhus Ørsta AS, tilpassa prosjektet på ein god måte, ved å senke bygget med 0,5 m og flytte bygget 0,6 m bak på tomta.

Når det gjeld utnytting av tomta, vert det vist til at naboeigedommane har ei høgare utnytting enn 20 %. Det vert også vist til liknande saker innanfor Egset-Klepp, der ein har akseptert utnyttingsgrad mellom 30 og 35 %.

Omsøkte tomannsbustad vil etter kommunen si vurdering skilje seg noko ut i høve til eksisterande busetnad når det gjeld volum over terreng og totalt areal på tomta. Kommunen meiner like vel at prosjektet ligg innanfor kva ein kan akseptere i området. Omsynet bak bestemmelsen blir etter kommunen si vurdering ikkje vesentleg segg til side.

Overvekt av fordelar

Tiltakshavar viser i søknaden til at vanleg grad av utnytting av tomter som ligg i sentrumsnære område, og som er regulert til småhusbebyggelse ligg mellom 25 og 30 % i dag. Kommunen har tidlegare gitt dispensasjon i høve til utnyttingsgrad i liknande prosjekt (gbr. 18/312).

Gbr. 18/285 ligg innanfor pressområde, og det er etter kommunen si vurdering vanskeleg med ei lågare utnytting ved oppføring av ny bebyggelse i dette etablerte området. Tiltaket si gesims- og mønehøgde ligg innanfor reglane i plan- og bygningslova. Avstand frå nabogrense er også i tråd med lovverket.

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 utnyttingsgrad innanfor reguleringsplan for Engeset – Klepp. Dispensasjonen gjeld for oppføring av tomannsbustad på gbr. 18/285.

Naturmangfaldlova:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfaldlova §§ 8 til 12. Tiltaket kjem ikkje i konflikt med lova.

Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

- Norhus Ørsta AS, Indrehovdevegen 64, 6160 Hovdebygda
- Rune Kipperberg, Gamletunvegen 14, 6102 Volda
- Rune Heggedal, Gamletunvegen 10, 6102 Volda
- Jane Oddhild Bjørneset, Gamletunvegen 13 D, 6102 Volda
- Mari og Olav Aasen, Gamletunvegen 13 B, 6104 Volda
- Bente L Eldholm og Tormod Eldholm, Rognelida 3, 6102 Volda
- Sunniva Sande Lillebø, Skaregate 16 G, 6002 Ålesund
- Aud Grete Aasen, Gamletunvegen 11 D, 6102 Volda
- Kjetil Arve Myskja, Gamletunvegen 11 B, 6102 Volda
- Anders Leikanger, Gamletunvegen 11 C, 6102 Volda
- Bente Karin Goksøyr og Even Kåre Holte, Bjørkegardane 47, 6190 Bjørke

Klageinstans:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Fylkeshuset, 6400 Molde.



VOLDA KOMMUNE

Servicekontoret

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

Postboks 2520
6404 MOLDE

Arkivsak nr.	Løpenr.	Arkivkode	Avd/Sakshandsamar	Dato
2016/349	10367/2016	18/ 285	SVK/ UNNISTRA	05.09.2016

MELDING OM POLITISK VEDTAK - GBR 18/285 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ UTNYTTINGSGRAD FOR OPPFØRING AV TOMANNSBUSTAD. KLAGE PÅ VEDTAK I FORVALTNINGSSTYRET SAK 52/16

Vi melder med dette frå at forvaltningsstyret den 30.08.16, hadde føre ovannemnde som sak PS 61/76, der det vart gjort slikt vedtak:

Forvaltningsstyret finn ikkje grunn til å ta klagen frå Norhus Ørsta AS til følge. Styret kan ikkje sjå at det har kome fram nye moment i saka og opprettheld vedtaket sak 52/16 av 14.6.2016.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd.

Sakutgreiinga med vedlegg følgjer vedlagt.

Volda kommune, servicekontoret

Unni Strand
sekretær

Kopi til:

NORHUS ØRSTA AS	Indrehovdevegen 64	6160	HOVDEBYGDA
Rune Kiperberg	Gamletunvegen 14	6102	Volda
Rune Heggedal	Gamletunvegen 10	6102	
Jane Oddhild Bjørneset	Gamletunvegen 13 D	6102	Volda
Mari og Olav Aasen	Gamletunvegen 13 B	6104	VOLDA
Bente L. Eldholm og Tormod Eldholm	Rognelida 3	6102	VOLDA
Sunniva Sande Lillebø	Skaregate 16 G	6002	ÅLESUND
Aud Grete Aasen	Gamletunvegen 11 D	6102	VOLDA
Kjetil Arve Myskja	Gamletunvegen 11 B	6102	Volda
Anders Leikanger	Gamletunvegen 11 C	6102	Volda
Bente Karin Goksøyr og Even Kåre Holte	Bjørkegardane 47	6190	BJØRKE

Postadresse:
Stormyra 2
6100 Volda

postmottak@volda.kommune.no
Telefon: 70058886
Telefaks: 70058701/70058701

www.volda.kommune.no
Org. nr: 939 760 946
Bankgiro: 3991.07.81727

SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar:	Berit Sandvik Skeide	Arkivsak nr.:	2016/349
		Arkivkode:	18/ 285

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
61/16	Forvaltningsstyret	30.08.2016

**GNR. 18, BNR. 285 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ UTNYTTINGSGRAD FOR
OPPFØRING AV TOMANNSBUSTAD. KLAGE PÅ VEDTAK I
FORVALTNINGSSTYRET SAK 52/16**

Handsaming:

Røysting:

Tilrådinga frå administrasjonen vart samrøystes vedteken.

Vedtak i Forvaltningsstyret - 30.08.2016

Forvaltningsstyret finn ikkje grunn til å ta klagen frå Norhus Ørsta AS til følge. Styret kan ikkje sjå at det har kome fram nye moment i saka og opprettheld vedtaket sak 52/16 av 14.6.2016.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd.

Administrasjonen si tilråding:

Forvaltningsstyret finn ikkje grunn til å ta klagen frå Norhus Ørsta AS til følge. Styret kan ikkje sjå at det har kome fram nye moment i saka og opprettheld vedtaket sak 52/16 av 14.6.2016.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

1. Klage frå Norhus Ørsta AS, datert 4.7.2016
2. Forvaltningsstyret, sak 52/16 (med vedlegg)
 1. E-post frå Norhus Ørsta AS (datert 24.5.2016)
 2. Terrensnitt, datert 24.5.2016
 3. Situasjonsplan tomannsbustad, datert 24.5.2016
 4. Søknad om rammetillatelse, registrert 13.4.2016
 5. Søknad om dispensasjon, datert 13.2.2016
 6. Situasjonsplan tomannsbustad, datert 10.2.2016
 7. Teikningar tomannsbustad, datert 10.2.2016
 8. Merknader i samband med nabovarsel (samledokument)
3. Brev frå Norhus Ørsta AS, datert 11.4.2016. Kommentar til innkomne nabomerknader (omtala som vedlegg Q1).

Bakgrunn:

Forvaltningsstyret handsama i møte 14.6.2016, sak 52/16, søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad innanfor reguleringsplan for Engeset – Klepp. Søknaden gjaldt oppføring av tomannsbustad på gnr. 18, bnr. 285.

Forvaltningsstyret var på synfaring på staden. Nabo til tomte tok også del på synfaringa. Tiltakshavar var til stades siste del av synfaringa og under handsaming av saka. Saka vart drøfta både før og etter synfaringa.

Administrasjonen si tilråding til møtet var slik:

«Med heimel i plan- og bygningslova, § 19-2, gir Forvaltningsstyret dispensasjon frå utnyttingsgrad i reguleringsplan for Engeset – Klepp. Dispensasjonen gjeld for oppføring av tomannsbustad på gbr. 18/285.»

Forvaltningsstyret gjorde slikt vedtak:

«Ulempene er større enn fordelane. På dette grunnlaget blir søknaden om dispensasjon avvist.»

Saksopplysningar:

Plan- og bygningslova, § 1-9, gir høve til å klage på vedtak fatta i medhald lova. Forvaltnings- lova gjeld for klagehandsaminga.

Melding om vedtak vart sendt til naboar med høve til å klage i samsvar med reglane i Forvaltningslova, jf. skjema for klagehandsaming og opplysningar om klagefrist etc.

Kommunen har motteke klage frå tiltakshavar Norhus Ørsta AS. Klagar er part i saka, og har rettsleg klageinteresse i saka. Klagen er framsett innanfor lovbestemt klagefrist og vilkåra for å handsame saka som klagesak er oppfylt.

Klagen sitt innhald:

Norhus Ørsta AS meiner Forvaltningsstyret ikkje har gitt noko grunngeving i vedtaket. Tiltakshavar viser til at administrasjonen har gjort ei grundig vurdering, og kome fram til at fordelane er større enn ulempene i saka.

Norhus Ørsta AS hevdar at liknande saker har skapt presedens over lang tid gjennom tidlegare vedtak i Forvaltningsstyret. Det vert m.a. vist til byggesak knytt til gnr. 18, bnr. 312,

der grunneigar har fått godkjent ei utnyttingsgrad på 21,9. Det vert også vist til at samtlege naboar som har hatt merknader til byggesaka, har overskride krav til utnytting av tomte

Tiltakshavar viser til at plan og vedtekter for Engeset – Klepp er av eldre dato og ikkje tilpassa dagens faktiske bruk av reguleringsplanen sine rammer for utbygging. Norhus Ørsta AS meiner nyare planar i sentrum av Volda vil ha ein BYA på mellom 30-35% i dette området.

Norhus Ørsta AS meiner manglande dokumentasjon i saka til Forvaltningsstyret gir grunnlag for sakshandsamingsfeil. Tiltakshavar hevdar at vedlegg Q1 knytt til byggesaka ikkje var sendt ut som vedlegg til saka i Forvaltningsstyret.

Vurdering:

Forvaltningsstyret meiner ulempene er større enn fordelane i saka, og har avvist søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad. Styret har ikkje gitt noko nærare utdjuping knytt til fordelar og ulemper. Etter Forvaltningslova sin § 24, første ledd, skal enkeltvedtak grunngjevast samstundes med vedtak, både frå administrasjonen si side og politisk. Ein kan stille spørsmål ved om Forvaltningsstyret sitt vedtak er tilstrekkeleg grunngjeve.

Saka er godt opplyst. Administrasjonen har med heimel i plan- og bygningslova, § 19-2, funne at vilkåra (vesentleg sett til side og fordelar større enn ulemper) er oppfylt, og tilrådd godkjenning av søknad om dispensasjon. Norhus Ørsta AS har i klagen gitt klart uttrykk for at dei meiner administrasjonen har gjort ei grundig vurdering.

Administrasjonen og Forvaltningsstyret har hatt ulik vektlegging i høve til fordelar og ulemper i denne saka. Administrasjonen meiner fordelane er større enn ulempene, medan Forvaltningsstyret meiner ulempene er større enn fordelane.

Norhus Ørsta AS viser til liknande saker og hevdar at dei har skapt presedens over lang tid gjennom tidlegare vedtak i Forvaltningsstyret. Vidare viser tiltakshavar til at gjeldande plan og vedtekter for området er av eldre dato. Norhus Ørsta AS meiner nyare planar i sentrum av Volda vil ha ein BYA på mellom 30-35% i dag.

Ovannemnde argument frå tiltakshavar er framført på ein ryddig og sakleg måte. Det er Forvaltningsstyret som har mynde til å avgjere søknader om dispensasjon i Volda kommune. Ingen har krav på å få dispensasjon, sjølv om vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Dette ligg innanfor kommunen sitt frie skjønn å avgjere.

Det er korrekt at vedlegg Q1 (brev til Volda kommune frå Norhus Ørsta AS, datert 11.4.2016), til byggjesaka ikkje var lagt ved saka til Forvaltningsstyret. I vedlegg Q1 går tiltakshavar kort gjennom og kommenterer merknadene frå naboane i samband med nabovarslinga. Kopi av merknadene frå naboane utan kommentarar (samledokument) var derimot lagt ved saka til Forvaltningsstyret.

Utviklingssjefen ser at det kan vere uheldig av vedlegg Q1 ikkje var lagt ved saka til Forvaltningsstyret. Spørsmålet er om manglande dokumentasjon har påverka vedtaket i saka. Etter utviklingssjefen si vurdering har ikkje det påverka saka.

Konklusjon:

Utviklingssjefen finn ikkje at klagen frå Norhus Ørsta AS inneheld nye moment og rår til at vedtaket i sak 52/16 av 14.6.2016 vert oppretthalde.

Jørgen Vestgarden
Utviklingssjef

Vedtak vert sendt til:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Julsundvegen 9, Postboks 2520, 6404 Molde.

Kopi av vedtak:

Norhus Ørsta AS, Indrehovdevegen 64, 6160 Hovdebygda
Rune Kipperberg, Gamletunvegen 14, 6102 Volda
Rune Heggedal, Gamletunvegen 10, 6102 Volda
Jane Oddhild Bjørneset, Gamletunvegen 13 B, 6104 Volda
Mari og Olav Aasen, Gamletunvegen 13 B, 6104 Volda
Bente L Eldholm og Tormod Eldholm, Rognelida 3, 6102 Volda
Sunniva Sande Lillebø, Skaregate 16 G, 6002 Ålesund
Aud Grete Aasen, Gamletunvegen 11 D, 6102 Volda
Kjetil Arve Myskja, Gamletunvegen 11 B, 6102 Volda
Anders Leikanger, Gamletunvegen 11 C, 6102 Volda
Bente Karin Goksøyr og Even Kåre Holte, Bjørkegardane 47, 6190 Bjørke



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2016/1156

Arkivkode: 30/ 1

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
23/17	Forvaltningsutvalet	14.03.2017
34/17	Forvaltningsutvalet	18.04.2017

GBR 30/1 DELING OG OPPMÅLINGSFORRETNING. DISPENSASJON FRÅ PLAN.

Handsaming:

Saka vart utdelt på møtet.

Øyvind Festø, MDG, kom med fylgjande framlegg:

Saka vert utsett til neste møte.

Røysting over utsettingsframlegget:

Framlegget frå Øyvind Festø vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Forvaltningsutvalet - 14.03.2017

Saka vert utsett til neste møte.

Administrasjonen si tilråding:

Med grunnlag i gjeldande plan og intensjon i kommuneplan om å ivareta snarvegane i bustadområda, finn ein ikkje å kunne gje dispensasjon frå plan for deling av eigedom slik søkt om.

Vedleggsliste:

Søknad om deling av eigedom med vedlegg

Innspeil ved høyring

Uprenta saksvedlegg:

Reguleringsplan Rotset og Myrane.

Kommunesdelplan Volda sentrum.

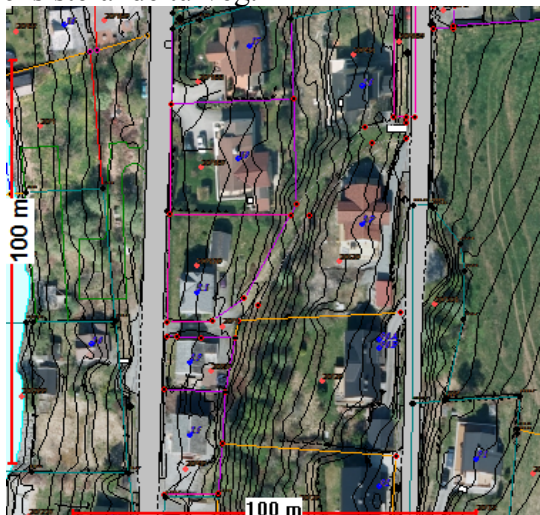
Kommuneplanen sin samfunnsdel.

Saksopplysningar/fakta:

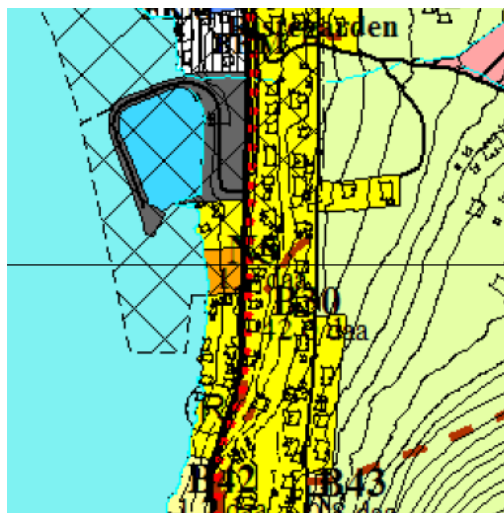
Kommunen har motteke søknad om løyve til deling av eigedom.

Søknaden gjeld frådeling av gamal veggrunn som ligg på hovudbruket 30/1, og som er søkt lagt som tillegg til bustadtomtene gbnr 30/43 og gbnr 30/170

Gjeldande plan for området er Kommunedelplan Volda sentrum, plan godkjent 18.06.2009. I plan er areala her sett av til bustadformål, og vegen gjennom området er vist som eksisterande turveg.

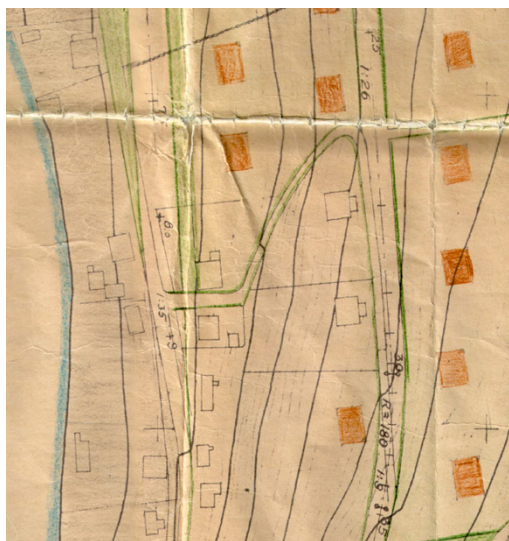


situasjonskart der vegen viser i terrenget



utsnitt kommunedelplan Volda sentrum

Også i tidlegare reguleringsplan for området (reguleringsplan for Øyra og Rotset – 1952- som no er erstatta av kommunedelplan), er området avsett til turveg/ferdselsåre.



Utsnitt av tidlegare reguleringsplan for området Rotset og Myrane 1952, gjeldande plan ved utbygging av aktuelle tomter.



Vegen er tenkt tillagt tomten 30/170 og 30/43 som utviding av hage.

Vert delinga gjennomført som omsøkt vil vegen kunne bli lagt som del av tilgrensande tomter og vil då bli borte.

Søknaden inneber såleis søknad om dispensasjon frå plan.

Med brev av 29.08.2016 har sækjar gitt fylgjande grunngeving/kommentar:

"Etter stadfest reguleringsplan for området søknaden gjeld er den gamle sjøvegen fastlagt til byggeformål. Det området som vert søkt frådelt er ein del av sjøvegen til hovudbruket.

Den delen av sjøvegen som låg nedanfor gamle riksvegen er tidligere frådelt hovudbruket og lagt til tilstøtande tomter.

Sjøvegen er ikkje omhandla i utskiftinga for Rotset og det kviler ingen rettar korkje for hovudbruka på Rotset eller for tomter frådelt bruk nr 1. Denne delen av sjøvegen vår vart brukt som tilkomst for tomtene på vårt bruk før Lægdavegen kom i 1966. Etter at Lægdavegen kom er sjøvegen ikkje lenger i bruk korkje for hovudbruket eller tomtene.

Konklusjon:

Det er korkje reguleringsmessige eller praktiske grunnar som tilseier at søknaden ikkje kan komast i møte. Søknaden er ei vidareføring av tilsvarande situasjon på nedsida av gamle riksvegen. I tilfelle kommunen meiner det likevel er nødvendig med ein formell dispensasjon for å imøtekomme søknaden, søker eg om dette."

Som nemnt er det kommunedelpen for Volda sentrum som gir gjeldande plangrunnlag. Her er vegen vist som tursti.

Saka er såleis å sjå som dispensasjon frå plan, og skal handsamast som sak for forvaltningsstyret.

I høve dispensasjon har saka vore sendt på høyring. Det ligg føre fylgjande innspel.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev av 20.12.2016:

"Saka gjeld frådelling av om lag 260 m2 gamal veggrunn, og arealet er søkt lagt som tillegg til to bustadtomter.

I gjeldande kommunedelpen for Volda sentrum ligg veggrunnen som tursti. Etter kartet utgjer vegen ein snarveg mellom Andanesvegen og Lægdavegen. Slike snarvegar har ofte ein viktig funksjon i eit bustadområde, og gjer det enklare og snertnare å ta seg fram til fots eller med sykkel. Snarvegar er også særleg viktige for barn, og gjer det enklare, og kanskje tryggare, for dei å forflytte seg i nabolaget enten det er på veg til/frå fritidsaktivitetar eller vennebesøk.

Vi har ikkje tilstrekkeleg lokalkunnskap til å vurdere kva funksjon denne turvegen har, verken som sambindingsveg i nabolaget eller som del av turstinettverket i Rotsetområdet. Kommunen må vurdere dette. På generelt grunnlag meiner vi at det er svært uheldig å nytte turstiar som tillegg til bustadtomter, då ein ikkje bør sperre ferdselsårar som legg til rette for fotgjengarar og syklistar.

På dette grunnlaget rår vi ifrå at ein lager større bustadtomter på kostnad av ein tursti."

Møre og Romsdal Fylkeskommune, brev av 21.12.2016:

"Møre og Romsdal fylkeskommune har ut frå sine ansvarsområde følgjande merknader:

Planfagleg vurdering

Eit eventuelt vedtak bør stille vilkår som gjer at turveg vist i overordna plan ikkje kan bli stengt og elles at ferdsel i samsvar med overordna plan ikkje kan bli hindra".

Rotset grendalag har også fått saka tilsendt, men har ikkje gitt innspel til saka.

I kommuneplanen sin samfunnsdel er det peika på at der er viktig å ivareta naturlege ferdselsårar og stikkvegar i og mellom bustadområda og til natur og friluftsområder.

Helse og miljøkonsekvensar:

Positivt om slike vegar kan oppretthaldast og sikrast for framtidig bruk.

Økonomiske konsekvensar:

Kommunen bør løyse inn vegen og opparbeide denne som gangveg/tursti gjennom området.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Ingen vesentlege.

Vurdering og konklusjon:

Vegen er i tidlegare reguleringsplan (gjeldande då dei aktuelle festetomtene vart bebygde) og i overordna plan tenkt som gangveg mellom Lægdavegen og Andanesvegen.

Sjølv om vegen i dag på deler av strekninga har dårleg standard og meir ber preg av å vere del av hagar, finn ein det rett å ivareta dette som ei framtidig ferdselsåre.

Dei aktuelle tomtene bør såleis avgrensast mot vegen ved oppmåling.

Kommunen vil vere innstilt på å drøfte mogeleg innløyising av areal i vegen, med tanke på vidare opparbeiding som gang/turveg gjennom området.

Utviklingssjef

Jørgen Vestgarden

Utskrift av endeleg vedtak:

Ragnar Aarflot Rotset, 6100 Volda

Dag Sveinung Aarflot, Adresse Legdavegen 26, 6100 VOLDA

Borghild Vikestrand, Adresse Severinhaugen 4, 6100 VOLDA

Møre og Romsdal Fylkeskommune

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Rotset grendautval, v/Dag Nyheim, Rotsetgeila 29

Kopi:

Utvikling

Teknisk sektor

Søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning

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

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

Søknaden sendast:

Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

Plass for kommunen sitt stempel

VOLDA KOMMUNE	
Saksnr. 2016/1156	Avd. Utv
Løpnr.	Shs Torgst
6 JUL 2016	
Arealnr. B166	
Klassering P. 3d1	
Klassering S.	

Søknaden/rekvisisjonen gjeld følgjande eigedom:

Heimelsavar(ar) (med blokkbokstavar):

Gnr. Bnr. Fnr. Seksj.nr
30 1

Ragnar Aarflot

Underskrift:

Ragnar Aarflot

Søknaden/rekvisisjonen gjeld:

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

Parsellen(ane) skal nyttast til:

Parsell nr:	Areal (ca areal)	Formål	Sjølvtendig brukseining	Tilleggsparsell	Tilleggsparsell til gnr/bnr.
1	130 m ²	Bustad	☐	☒	Gnr. Bnr. 30/43
2	130 m ²	Bustad	☐	☒	Gnr. Bnr. 30/170
3	m ²		☐	☐	Gnr. Bnr.
4	m ²		☐	☐	Gnr. Bnr.
5	m ²		☐	☐	Gnr. Bnr.
6	m ²		☐	☐	Gnr. Bnr.

Arealdisponering

☒ Kommunedelplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan

Namn på plan: Kommuneplan Volda Sentrum

Vis berekna grad av utnytting etter gjeldande regulering for ny parsell

Vis berekna grad av utnytting etter gjeldande regulering for restparsell

Avstandar

Går det høgspent kraftlinje/kabel i, eller i nærleiken av tomta?

☒ Nei

☐ Ja, avstand: ... m

Går det priv/off.vass og avløpsledning i eller i nærleiken av tomta?

☒ Nei

☐ Ja, avstand:.... m

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

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1 og §§ TEK10 7-2 og 7-3)		
Er tiltaket plassert i flomutsatt område?	☒ Nei ☐ Ja, angi sikkerhetsklasse	☐ F1 Liten konsekvens og sannsynlighet mindre enn 1/20 år ☐ F2 Middels konsekvens og sannsynlighet mindre enn 1/200 år ☐ F3 Stor konsekvens og sannsynlighet mindre enn 1/1000 år
Er tiltaket plassert i skredutsatt område?	☒ Nei ☐ Ja, angi sikkerhetsklasse	☐ F1 Liten konsekvens og sannsynlighet mindre enn 1/20 år ☐ F2 Middels konsekvens og sannsynlighet mindre enn 1/200 år ☐ F3 Stor konsekvens og sannsynlighet mindre enn 1/1000 år
Andre natur- og miljøtilhøve?	☒ Nei ☐ Ja, dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i eige vedlegg	
Tilkomst - jf. pbl § 27-4 og veglova §§ 40-43		
Kva slags veg vil ny parsell ha tilkomst frå?		
☐ Riksveg ☐ Fylkesveg ☒ Kommunal veg ☐ Privat veg		
Ny avkøyrslø eller utvida bruk av eksisterande?		
☒ Ny avkøyrslø frå offentleg veg (plan må vedleggast) ☐ Utvida bruk av eksisterande avkøyrslø		
Sjå byggesøknaden		
Er løyve til avkøyrslø gitt? ☒ Ja ☐ Nei		
Vassforsyning og avløp - jf. pbl §§ 27-1 og 27-2		
Offentleg vassverk: ☒ Ja ☐ Nei Offentleg avløpsanlegg: ☒ Ja ☐ Nei Privat vassverk: ☐ Ja ☐ Nei Privat avløpsanlegg: ☐ Ja ☐ Nei		For tilknytning til privat felles vassverk og avløpsanlegg må løyve til å vere tilknytt og til å kunne gjere naudsynt vedlikehald på anlegget, vedleggast. Dersom det ikkje er gitt løyve til privat avløpsanlegg, må det søkjast på eige skjema som kan leggast ved denne søknaden.
Vedlegg		
Vedl. nr.: Beskrivelse	Vedl. nr.: Beskrivelse	
☒ Kart/situasjonsplan ☐ Gjenpart av nabovarsel ☐ Dispensasjonssøknad ☐ Fråsegn, samtykkje, løyver ☐ Andre vedlegg	Kart er vedlegg til delingssøknad	Legg ved evt. tilleggsopplysningar som kan belyse saka.
Underskrift av søkjar/rekvirent		
Dato	Rekvirenten sitt namn (med blokkbokstavar)	Rekvirenten si underskrift
20/6-2016	Ragnar Aarflot	<i>Ragnar Aarflot</i>
Adresse	Postnr/stad	
Rotset	6100 Volda	
E-postadresse	Telefon	
Gebyr for delesak, oppmålingsforretning og eventuell tinglysing skal betalast av		
Betalaren sitt namn og underskrift (dersom dette feltet ikkje er fylt ut korrekt, vil faktura verte sendt rekvirent)		
Dato	Betalar sitt namn med blokkbokstavar	Betalar si underskrift
20/6-2016	RAGNAR AARFLOT	<i>Ragnar Aarflot</i>
Adresse	Postnr/stad	
Rotset	6100 VOLD	

Rotsatt 6/7-16

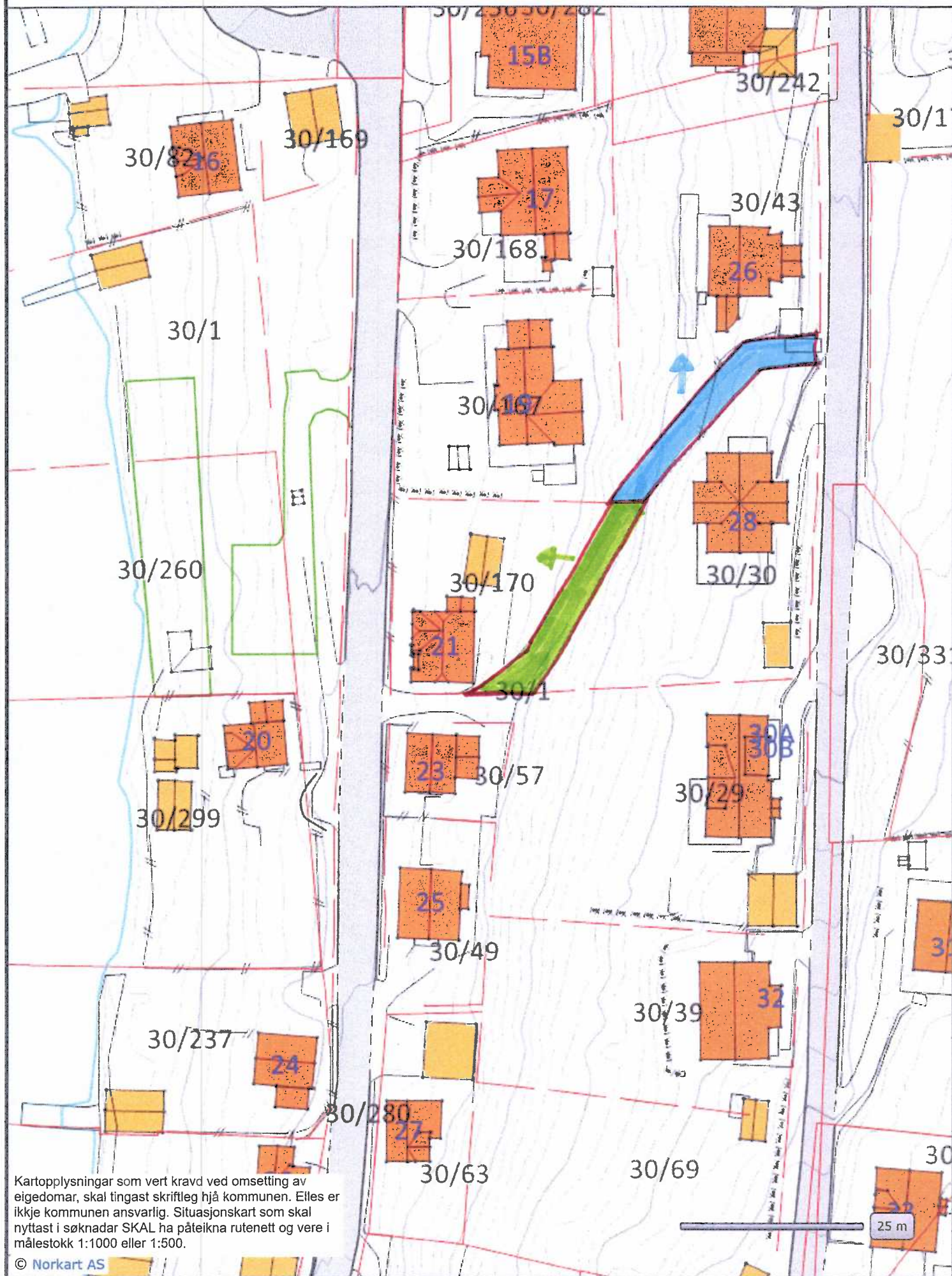
Hoi!

Oppmelding nr 30/43 (Dag Anstift)

skal ikke gjøres i denne omgang.

Forster at han her får på seg.

TH. 95232698 Moh. Ragna Anstift



Kartopplysninger som vert kravd ved omsetting av eigedomar, skal tingast skriftleg hjå kommunen. Elles er ikkje kommunen ansvarlig. Situasjonsskart som skal nyttast i søknadar SKAL ha påteikna rutenett og vere i målestokk 1:1000 eller 1:500.

Ragnar Aarflot
Rotset
6100 Volda

VOLDA KOMMUNE	
Saksnr. 2016/1156	Avg. UTV
Løpnr.	Shs. TORGSTE
29 AUG 2016	
Arkivdel:	BYGG
Klassering P:	30/1
Klassering G:	

29/08-16

Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

Saksnr 2016/1156 Ragnar Aarflot

Viser til brev av 07/07-16.

Etter stadfest reguleringsplan for området søknaden gjeld er den gamle sjøvegen fastlagt til byggeformål.

Det området som vert søkt frådelt er ein del av sjøvegen til hovudbruket.

Den delen av sjøvegen som låg nedanfor gamle riksvegen er tidligare frådelt hovudbruket og lagt til tilstøtande tomter.

Sjøvegen er ikkje omhandla i utskiftinga for Rotset og det kviler ingen rettar korkje for hovudbruka på Rotset eller for tomter frådelt bruk nr 1. Denne delen av sjøvegen vår vart brukt som tilkomst for tomtene på vårt bruk før Lægdavegen kom i 1966. Etter at Lægdavegen kom er sjøvegen ikkje lenger i bruk korkje for hovudbruket eller tomtene.

Konklusjon:

Det er korkje reguleringsmessige eller praktiske grunnar som tilseier at søknaden ikkje kan komast i møte. Søknaden er ei vidareføring av tilsvarande situasjon på nedsida av gamle riksvegen. I tilfelle kommunen meiner det likevel er nødvendig med ein formell dispensasjon for å imøtekomme søknaden, søker eg om dette.

Med helsing
Ragnar Aarflot
Ragnar Aarflot



Volda kommune
Stormyra 2
6100 VOLDA

VOLDA KOMMUNE	
Saksnr. 2016/1156	Avd. L&V
Løpnr.	Sts. Pershel
22 DES 2016	
Arbeidsg.	BYGG
Klassif. ALP	30/1
Klassif. S	

Volda kommune
Frådeling gnr30 bnr1 - Ragnar Aarflot
Dispensasjon frå kommuneplan

Fylkesmannen har ut frå sine ansvarsområde følgjande merknader:

Generelt

Saka gjeld frådeling av om lag 260 m2 gammal veggrunn, og arealet er søkt lagt som tillegg til bustadtomter.

Natur- og miljøverninteresser

I gjeldande kommunedelplan for Volda sentrum ligg veggrunnen som tursti. Etter kartet utgjer vegen ein snarveg mellom Andanesvegen og Lægdavegen. Slike snarvegar har ofte ein viktig funksjon i eit bustadområde, og gjer det enklare og snertnare å ta seg fram til fots eller med sykkel. Snarvegar er også særleg viktige for barn, og gjer det enklare, og kanskje tryggare, for dei å forflytte seg i nabolaget enten det er på veg til/frå fritidsaktivitetar eller vennebesøk.

Vi har ikkje tilstrekkeleg lokalkunnskap til å vurdere kva funksjon denne turvegen har, verken som sambindingsveg i nabolaget eller som del av turstinettverket i Rotsetområdet. Kommunen må vurdere dette. På generelt grunnlag meiner vi at det er svært uheldig å nytte turstiar som tillegg til bustadtomter, då ein ikkje bør sperre ferdselsårar som legg til rette for fotgjengarar og syklistar.

På dette grunnlaget rår vi ifrå at ein lager større bustadtomter på kostnad av ein tursti.

Med helsing

Lars Kringstad (e.f.)
fung. plansamordnar

Kari Bjørnøy
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi:

Møre og Romsdal fylkeskommune, Fylkeshuset, 6404 Molde
Statens vegvesen, Region midt, pb. 2525, 6404 Molde



Møre og Romsdal
fylkeskommune

Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

Dykkar ref:	Dykkar dato:	Vår ref:	Vår saksbehandlar:	Vår dato:
2016/1156	22.11.2016	128626/2016/DISPENSASJON/1519	Anders Smith-Øvland, tlf. 71 28 02 41	21.12.2016

Volda kommune - frådeling gbnr 30/1 - tillegg til bustadtomter gbnr 30/43 og 30/170 - fråsegn til søknad om dispensasjon frå kommuneplan

Møre og Romsdal fylkeskommune har ut frå sine ansvarsområde følgjande merknader:

Planfagleg vurdering

Eit eventuelt vedtak bør stille vilkår som gjer at turveg vist i overordna plan ikkje kan bli stengt og elles at ferdsel i samsvar med overordna plan ikkje kan bli hindra.

Dette brevet er elektronisk godkjent og vil ikkje bli utsendt i papir.

Med helsing

Johnny Loen
plansamordnar

Anders Smith-Øvland
overarkitekt

Kopi:
Statens vegvesen, Region midt
Fylkesmannen i Møre og Romsdal