



MØTEINNKALLING

Utval: Forvaltningsutvalet
Møtestad: Voldsfjorden, Rådhuset
Dato: 24.10.2017
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, men 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.

Minner om at framlegg til vedtak skal sendast til politikk@volda.kommune.no



SAKLISTE

Saksnr.	Sak
PS 69/17	Godkjenning av innkalling og sakliste
PS 70/17	Godkjenning av møteprotokoll frå forrige møte
PS 71/17	Gbr 30/261 - dispensasjon - utbygging - Bøen 2. Klage over vedtak i forvaltningsutvalet sak 64/17
PS 72/17	Gbr 10/2 Deling av eigedom - dispensasjon frå kommuneplan
PS 73/17	Oppføring av reiskapshus og etablering av avkjørsel
PS 74/17	Fagrapport kjerneområde landbruk for Volda kommune
PS 75/17	Orienteringssaker
OS 13/17	Orientering frå Kommunalteknisk avdeling - Kårstadvegen/Røystunvegen

PS 69/17 Godkjenning av innkalling og sakliste

PS 70/17 Godkjenning av møteprotokoll frå forrige møte



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2017/131

Arkivkode: 30/261

Utvalsaksnr

Utval

Møtedato

71/17

Forvaltningsutvalet

24.10.2017

GBR 30/261 - DISPENSASJON - UTBYGGING - BØEN 2. KLAGE OVER VEDTAK I FORVALTNINGSUTVALET SAK 64/17

Administrasjonen si tilråding:

Forvaltningsutvalet finn ikkje at det i klaga kjem fram nye moment som ikkje var kjende for utvalet, og vurderte ved handsaming av sak 64/17, og som gir grunn til endra haldning til saka. Forvaltningsutvalet held fast på vedtak i sak 64/17.

Vedleggsliste:

Forvaltningsutvalet sak 64/17 med vedlegg.

Advokatfirmaet Kyrre ANS - Klage over vedtak i sak 64/17, brev av 11.10.2017.

Uprenta saksvedlegg:

Kommunedelplan Volda sentrum

Søknad om rammeløyve

Saksopplysningar/fakta:

Forvaltningsutvalet handsama den 19.09.2017, som sak 64/17, søknad om dispensasjon frå plankrav nedfelt i gjeldande kommunedelplan for Volda sentrum, for påbygg av bustadhus på eigedomen Bøen 2-gnr 30 bnr 261.

I saka vart det gjort slikt vedtak:

Volda kommune har starta prosess med revisjon av kommuneplanen sin arealdel.

Spørsmål om vidare arealbruk i Rotset-området vil ut frå innspel m.m vere eit sentralt tema i planvurderinga.

Vidare utbygging og utvikling av infrastruktur for dette området bør også avklarast gjennom denne prosessen, og eventuell ved etterfylgjande reguleringsplan, for vidare utbygging i området kan tillatast.

Forvaltningsutvalet finn såleis ikkje å kunne gje dispensasjon frå gjeldande plankrav for oppføring av tilbygg/påbygg av eksisterande bustad på del av gnr 30 bnr 261 slik søkt om.

Handsaming:

Det vart gjennomført synfaring på staden før møtet.

Sindre Kvangarsnes kom med følgjande alternative framlegg:

"Vilkåra for dispensasjon etter pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon frå plankrav på Gnr. 30 Bnr. 261 vert innvilga."

Begrunning

"Forvaltningsutvalet meiner at usikkerheit knytta til vidare arealbruk på Gnr. 30 Bnr. 2 og 7 mfl. Ikkje vil påvirket kommunens vurdering av om dispensasjonssøknaden skal innvilgast. Relatert til dette, vil ikkje usikkerhet knytta til dei nevnte eiendommers arealbruk påvirke søknaden som er inngitt av Bergen Bolig AS. Årsaka er at søknaden gjelder bygging av en ekstra etasje på en eksisterende enebolig som ligger i et boligområde. Videre vil ikkje en reguleringsplan få konsekvenser for Gnr. 30 Bnr. 261 relatert til veien forbi området. I denne forbindelse vises det til at byggets arealbruk på Gnr. 30 Bnr. 261 ikkje vil endres ved at det bygges en ekstra etasje på eneboligen. En reguleringsplan vil dermed ikkje medføre at kommunens vurdering av tiltaket vert annaleis..

Relatert til naboenes innsigelser, kunne innsigelse knyttet til trafikk også vært gjort gjeldende sjølv om det hadde vore en reguleringsplan for området.

Det er nyleg gjidd tillatelese til utbygging av naboeigedom Gnr. 30 Bnr. 243 uten krav om reguleringsplan. Dette tiltaket hadde tilsvarende inngripen som det omsøkte.

Likheitsprinsippet i forvaltningsretten tilseier dermed at dispensasjonssøknaden til Bergen Bolig AS bør innvilgast.

Med bakgrunn i de overnevnte forhold, og at sannsynligheita for at ein ny arealplan for Volda kommune vil endre drastisk arealbruken i det nemde området, vil ikkje ei områderegulering ha betydning for Volda kommune sin vurdering av tiltaket da en reguleringsplan ikke vil påvirke vurderingen av byggesøknaden.

Utifrå dei nemde forhold vil tiltaket ha ei klar overvekt av fordelar vurdert opp mot dei ulempene tiltaket vil påføre naboar"

Røysting:

Det vart røysta alternativt mellom administrasjonen si tilråding og framlegget frå Sindre Kvangarsnes.

Administrasjonen si tilråding fekk 8 røyster, medan Sindre Kvangarsnes sitt framlegg fekk ei røyst og fall.

Klage:

Med brev av 11.10.2017 har sækjar ved advokatfirmaet Kyrre ans, påklaga

Forvaltningsutvalet sitt vedtak.

Klaga er levert innan gjeldande klagefrist, og er vurdert som rettidig motteken, jf. forvaltningsloven § 30.

Forvaltningsutvalet skal ta stilling til om det i klaga kjem fram nye moment som gir grunn til endra haldning til saka og om ein ut frå dette finn grunn til å omgjere vedtaket. jf. forvaltningsloven § 35.

Om Forvaltningsutvalet ikkje finn at klaga gir grunn til omgjering av vedtaket, skal klaga sendast Fylkesmannen i Møre og Romsdal for vidare klagehandsaming.

I klaga heiter det:

"Etter pbl. § 19-2 kan det gis dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir «vesentlig tilsidesatt», og fordelene ved å gi dispensasjonen er «klart større enn ulempene».

Dispensasjon for bygging av en ekstra etasje på boligen som er oppført på Gnr. 30 Bnr. 261 vil ikke føre til at hensynene bak bestemmelsen i kommunedelplanen eller loven blir

vesentlig tilsidesatt». Det vises til at boligområdet rundt eiendommen er tilnærmet ferdig utbygd med interne veier og utbygde tomter. Gnr. 30 Bnr. 2 og 7 er riktignok ikke utbygd, men en utbygging av disse vil ikke påvirke Bnr. 261. Det er dermed ikke behov for en reguleringsplan for å fullføre utbyggingen av boligområdet som Bnr. 261 er en del av. Videre vil ikke en ekstra etasje på boligen på Bnr. 261 medføre at fotavtrykket til boligen blir større. En senere utbygging av veien i området vil dermed ikke påvirkes negativt av at Bnr. 261 får dispensasjon fra plankravet.

Med bakgrunn i det overnevnte vil verken hensynene bak kommunedelplanen eller loven bli tilsidesatt ved at dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanens punkt 1.1 innvilges.

Det avgjørende spørsmålet er om fordelene ved dispensasjonen fra plankravet for bygging av en ekstra etasje på boligen på Bnr. 261 er klart større enn ulempene». I henhold til forarbeidene (Ot.prp. nr. 32 2007-2008) s. 242, må det foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak.

En dispensasjon fra plankravet vil ikke skape problemer knyttet til en fremtidig regulering av området. Boligområdet er, med unntak av Gnr. 30 Bnr. 2 og 7 og 415, tilnærmet ferdig utbygget. En ferdig reguleringsplan vil trolig ikke gjøre inngripen i et allerede utbyggt boligområde ettersom kommunedelplanen viser at dette er et boligområde."

Vurdering/kommentar:

Problemstillinger knytt til disse momenta i klaga er grundig vurdert i sak 64/17 med grunnlag i søknaden sin karakter, planstatus for området og det pågående planprosessen knytt til revisjon av kommunedelplan. At denne planprosessen er kome godt i gang og at det er relativt kort tid til framlegg til ny arealplan for dette området vert fremja, gir grunn til ikkje å gi dispensasjon frå plankravet no.

Det er også grunn til å vise til dei i sak 64/17 påpeika sakene i tilgrensande område der det tilsvarande er gitt avslag på byggesøknader/søknader om dispensasjon frå plankrav.

Eg finn såleis ikkje at denne del av klaga gir grunn til endra haldning til saka.

I klaga heiter det vidare:

"Det er nevnt i kommunens vedtak av 21.09.2017 på s. 2 at det nylig er gitt dispensasjon fra plankravet vedrørende utbygging av naboeiendommen, Gnr. 30 Bnr. 243. Tiltaket hadde tilsvarende inngripen som det omsøkte tiltaket. Ettersom kommunen har gitt dispensasjon i en tilsvarende byggesak på naboeiendommen, anfører klager at det foreligger usaklig forskjellsbehandling fra Volda kommune. Klager kan ikke se at det foreligger saklig grunn for at søknaden til Bnr. 243 og Bnr. 261 skal behandles ulikt ettersom det er de samme hensynene som vurderes i begge sakene.

Relatert til naboenes innsigelser, ville disse innsigelse også kunne vært gjort gjeldende dersom det hadde vært en reguleringsplan for området.

Med bakgrunn i det overnevnte vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dispensasjon kan dermed innvilges.

Klager viser avslutningsvis også til Forvaltningsutvalget i Volda kommune sin begrunnelse, s.2 i vedtaket datert 21.09.2017, som gir en utdypende begrunnelse for hvorfor dispensasjonssøknaden ble innvilget. Klager støtter seg til denne vurderingen.

Med bakgrunn i at vilkårene for dispensasjon er oppfylt etter pbl. § 19-2, samt at det vil foreligge usaklig forskjellsbehandling fra Volda kommune dersom dispensasjonssøknaden ikke innvilges, bør klagen føre frem.

3. VIDERE KLAGEBEHANDLING

Det anmodes om at Volda kommune omgjør vedtaket og gir dispensasjon fra plankravet i henhold til søknaden, jf. forvaltningsloven § 35.

Dersom kommunen av eget tiltak ikke omgjør vedtaket, bes klagen sendt Fylkesmannen i Møre og Romsdal for ordinær klagebehandling.

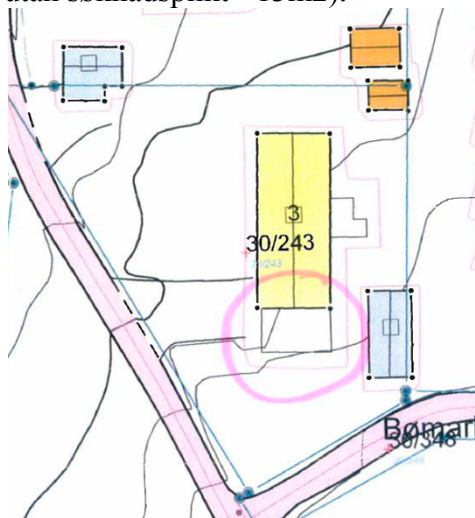
Grunnet at det har gått lang tid fra søknaden ble sendt inn, anmodes det om at

saksbehandlingen gis prioritet."

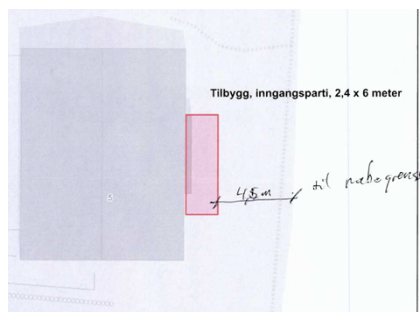
Vurdering/kommentar:

Byggetiltaka på gnr 30 bnr 243 er av ein heilt annan karakter enn den aktuelle søknaden på bnr 261.

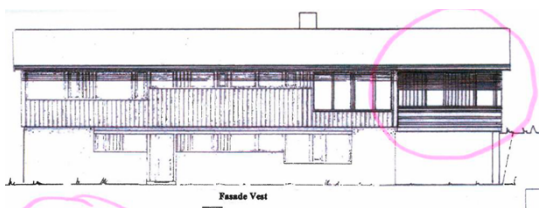
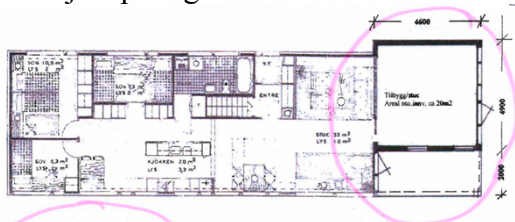
I 2016 er det meldt tiltak om overbygg over trapp på baksida av huset, (melding om tiltak utan søknadsplikt - 13m²).



Situasjonsplan gnr 30 bnr 243



Melding utan søknadsplikt 2016



Tilbyggingsøknad handsama i 2011 - påbygg over eksisterande veranda.

At dette er ei tilsvarande byggesak /søknad er ein påstand som så langt eg kan sjå berre kjem fram i søkjar si grunngjeving, samt i det framlegg til alternativt vedtak -fremja av representanten Sindre Kvangardsnes ved handsaming av sak 64/17.

Administrasjonen og Forvaltningsutvalet deler ikkje denne forståelsen av saka og ser ikkje at det her er grunn til påstand om *usaklig forskjellsbehandling* slik påstått.

Plansituasjonen knytt til pågåande kommuneplanrevisjon er no også kome i ein heilt anna prosessfase, og å avvente denne handsaminga vil etter kommunen si vurdering heller ikkje ha så vesentlege konsekvensar for søkjar.

Vurdering og konklusjon:

Eg viser til vurderinga i høve til klaga ovanfor.

I tillegg finn eg i høve klaga grunn til å ta opp att den vurdering som vart lagt til grun i sak 64/16 der det m.a. heiter:

For arealbruk/bygging i området er gjeldande plangrunnlag kommunedelplan for Volda sentrum, plan godkjent 30.06.2009. jf. endring etter vedtak i dep. 22.03.2011.

I kommunedelplanen er det gitt juridisk bindande føresegnar med heimel i Plan- og bygningslova § 20-4. Der det er plankrav til område, går dette fram av kartet.

I dei felles føresegnene for byggeområda heiter det m.a:

Plankrav § 20-4, 2. ledd bokstav a

I byggeområda merka med R på plankartet, kan arbeid og tiltak som er nemnde i Plan- og bygningslova §§ 81, 86a, 86b og 93 (arbeid som krev byggeløyve, meldepliktige bygg og andre varige konstruksjonar og anlegg) og frådeling til slike føremål ikkje finne stad før områda inngår i godkjend reguleringsplan.

Arealbruken i aktuelt område er bustadformål, men det er altså krav om reguleringsplan før utbygging. Område der eksisterande reguleringsplanar framleis skal gjelde er i plankartet vist med skravur.

Aktuelt området sør for Rotsetgeila mot attverande LNF-areal på Bøen, der den aktuelle eigedomen ligg, er eit slikt avmerka område med plankrav.

Dette har sin samanheng med låg vegstandard for gata som treng opprusting, (ma manglande fortau/gangveg) og usikkerheit knytt til vidare arealbruk i området sør for Rotsetgeila, dei no ubebygde areala på 30/2, 30/7 m.fl.

Dette vil truleg også vere sentrale spørsmål i samband med den pågåande kommuneplan-revisjonen. Skal områda sør for Rotsetgeila vidare byggast ut, vil det medføre behov for ny infrastruktur i område, både med omsyn til vegtilknytning og tekniske anlegg for øvrig. Opprusting av Rotsetgeila, tilknytningar via opprustingar av gatene Bøen og Rotsetvegen m.fl kan då også vere aktuelle løysingar for utbygging av deler av områda.

Slike oppdateringar vil kunne ha konsekvensar også for den omsøkte eigedomen, gjennom spørsmål om utviding av veg forbi området m.m.

Det er også tidlegare registrert ynskjer om fortetting i dette området, der det er vist til pågåande arbeid med revisjon av kommuneplanen sin arealdel og sett krav om plan før vidare utbygging. Jf.

byggesøknad på gbnr 30/267, der eit eldre bustadhus vart søkt rive for oppføring av 4-mannsbustad. Forvaltningsstyret sak 15/14 den 8.04.2014.

Her vart det nekta dispensasjon med vising til plankravet i kommuneplan, og at det er viktig å sjå arealbruken her i ein samla planvurdering for utbygging, ut frå omsyn til framtidig samla arealbruk i området, uavklara tilhøve knytt til framtidig infrastruktur m.v.

Det vart i denne saka gjort slikt vedtak:

Forvaltningsstyret finn ikkje at vilkåra for dispensasjon etter pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon frå plankrav og løyve til tiltak vert avslått.

Seinare er spørsmål knytt til gjeldande plankrav også vurdert av Formannskapet i sak

PS 186/16, den 18.10.2016, i høve søknad om bygging/deling av eigedom på tilgrensande areal, gbnr 30/406 og 402. (Bergen Bolig søkjar også her).

Det vart då gjort fylgjande vedtak:

"Volda kommune har no starta revisjon av kommuneplanen sin arealdel.

Vidare utbygging og utvikling av infrastruktur for dette området bør avklarast gjennom denne prosessen, og eventuell etterfylgjande reguleringsplan før vidare utbygging.

Formannskapet finn såleis ikkje å kunne gje dispensasjon frå gjeldande plankrav for deling eller oppføring av bustad på del av gnr 30 bnr 406 og 402 slik søkt om."

Kommunen er no godt i gang med planprosessen tilknytt kommuneplanen sin arealdel. Etter planprogrammet skal første utkast til planframlegg vere klart i løpet av hausten, med sikte på utlegging til offentleg ettersyn.

Det er viktig å få ein overordna avklaring av arealbruken her i kommuneplan og så få utforma ein samla reguleringsplan (områderegulering) for heile byggeområdet før det vert opna for vidare utbygging. Jf. omsyn til framtidig infrastruktur m.v.

Administrasjonen vil rå til at ein også i høve denne dispensasjonssøknaden avventar resultatet av kommuneplanarbeidet for området, og då også held fast på plankravet for området

Eg finn ikkje at klaga gir grunn til endra haldning til saka og rår til at Forvaltningsutvalet held fast på vedtak i sak 64/17.

.....
Jørgen Vestgarden
Utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, vedlagt alle saksdokumenter.

Kopi:

Advokatfirmaet KYRRE Postboks 1826 Nordnes 5816 Bergen

Bergen Bolig AS v/ Bjørn Barstad

Inger Hilde Rotevatn Rotsetvegen 3 6100 Volda

Gunnar Snipsøyr Bøen 3 6100 Volda

Ingri S Ormberg Reite Rotsetgeila 26 6100 Volda

Jarle Støyle Bøen 1 6100 Volda

Magne Øystein Reite Rotsetgeila 26 6100 Volda

Torild Oleanne Snipsøyr Bøen 3 6100 Volda

Rotset grendautval

Jørgen Vestgarden Volda kommune

Rune Totland Volda kommune

Volda kommune
Byggesaksavdelingen
Stormyra 2
6100 Volda

 VOLDA KOMMUNE	
Saksnr: 17/131	Avd: UTV
Løpnr:	Sns: Perhel
11 OKT 2017	
Arkivnr: B 499	
Klassering P:	
Klassering S:	

advokatfirmaet
KYRRE

ADVOKATER:

Roald Angelfoss (H)
Einar Drægebo (H)
Atle Birkeland
Siviløkonom
Stig Åkenes Johnsen (H)
Jakob Chr. Christensen (H)
Karsten Krüger Engedal

Lars Stakston Kvinge
Sølvi Nyvoll Tangen
Mari Brügger Villanger
Gunhild Resen-Fellie
Marius Rong Harkestad (adv.flm)
Johan Aa. Hjartnes (adv.flm)

Direkte telefon:
55 36 20 60
E-post:
marus.harkestad@kyrre-
bergen.no

Ansvarlig advokat:
Jakob Chr. Christensen

Vår referanse:
7681/MRH

Bergen, den
10. oktober 2017

Advokat MNA
(H)= Moterett for Høyesterett

KLAGE PÅ VEDTAK – ARKIVSAK 2017/131

1. INNLEDNING

Det vises til vedtak datert 21.09.2017 der det ble gitt avslag på Bergen Bolig AS sin søknad om dispensasjon fra plankrav.

Klagefristen er 3 uker, jf. forvaltningsloven § 29 første ledd. Klagen er rettidig, jf. forvaltningsloven § 30.

2. BEGRUNNELSE FOR KLAGEN

Etter pbl. § 19-2 kan det gis dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir «vesentlig tilsidesatt», og fordelene ved å gi dispensasjonen er «klart større enn ulempene».

Dispensasjon for bygging av en ekstra etasje på boligen som er oppført på Gnr. 30 Bnr. 261 vil ikke føre til at hensynene bak bestemmelsen i kommunedelplanen eller loven blir «vesentlig tilsidesatt». Det vises til at boligområdet rundt eiendommen er tilnærmet ferdig utbygd med interne veier og utbygde tomter. Gnr. 30 Bnr. 2 og 7 er riktignok ikke utbygd, men en utbygging av disse vil ikke påvirke Bnr. 261. Det er dermed ikke behov for en reguleringsplan for å fullføre utbyggingen av boligområdet som Bnr. 261 er en del av.

Videre vil ikke en ekstra etasje på boligen på Bnr. 261 medføre at fotavtrykket til boligen blir større. En senere utbygging av veien i området vil dermed ikke påvirkes negativt av at Bnr. 261 får dispensasjon fra plankravet.

Med bakgrunn i det overnevnte vil verken hensynene bak kommunedelplanen eller loven bli tilsidesatt ved at dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanens punkt 1.1 innvilges.

Advokatfirmaet Kyrre ANS
Org. nr. 985 813 760
www.kyrre-bergen.no

Postadresse:
Postboks 1826 Nordnes
5816 Bergen

Besøksadresse:
Strandgaten 209, 3. etg

Tlf: 55 36 20 60
Fax: 55 36 20 61
E-post: firmapost@kyrre-bergen.no

Det avgjørende spørsmålet er om fordelene ved dispensasjonen fra plankravet for bygging av en ekstra etasje på boligen på Bnr. 261 er «klart større enn ulempene». I henhold til forarbeidene (Ot.prp. nr. 32 2007-2008) s. 242, må det foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak.

En dispensasjon fra plankravet vil ikke skape problemer knyttet til en fremtidig regulering av området. Boligområdet er, med unntak av Gnr. 30 Bnr. 2 og 7 og 415, tilnærmet ferdig utbygget. En ferdig reguleringsplan vil trolig ikke gjøre inngripen i et allerede utbygd boligområde ettersom kommunedelplanen viser at dette er et boligområde.

Det er nevnt i kommunens vedtak av 21.09.2017 på s. 2 at det nylig er gitt dispensasjon fra plankravet vedrørende utbygging av naboeiendommen, Gnr. 30 Bnr. 243. Tiltaket hadde tilsvarende inngripen som det omsøkte tiltaket. Ettersom kommunen har gitt dispensasjon i en tilsvarende byggesak på naboeiendommen, anfører klager at det foreligger usaklig forskjellsbehandling fra Volda kommune. Klager kan ikke se at det foreligger saklig grunn for at søknaden til Bnr. 243 og Bnr. 261 skal behandles ulikt ettersom det er de samme hensynene som vurderes i begge sakene.

Relatert til naboenes innsigelser, ville disse innsigelse også kunne vært gjort gjeldende dersom det hadde vært en reguleringsplan for området.

Med bakgrunn i det overnevnte vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dispensasjon kan dermed innvilges.

Klager viser avslutningsvis også til Forvaltningsutvalget i Volda kommune sin begrunnelse, s. 2 i vedtaket datert 21.09.2017, som gir en utdypende begrunnelse for hvorfor dispensasjonssøknaden ble innvilget. Klager støtter seg til denne vurderingen.

Med bakgrunn i at vilkårene for dispensasjon er oppfylt etter pbl. § 19-2, samt at det vil foreligge usaklig forskjellsbehandling fra Volda kommune dersom dispensasjonssøknaden ikke innvilges, bør klagen føre frem.

3. VIDERE KLAGEBEHANDLING

Det anmodes om at Volda kommune omgjør vedtaket og gir dispensasjon fra plankravet i henhold til søknaden, jf. forvaltningsloven § 35.

Dersom kommunen av eget tiltak ikke omgjør vedtaket, bes klagen sendt Fylkesmannen i Møre og Romsdal for ordinær klagebehandling.

Grunnet at det har gått lang tid fra søknaden ble sendt inn, anmodes det om at saksbehandlingen gis prioritet.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Kyrre ANS



Per Jakob Chr. Christensen
Advokat (H)

Kopi: Bergen Bolig AS v/ Bjørn Barstad



ADVOKATFIRMAET KYRRE ANS

Postboks 1826 Nordnes
5816 BERGEN

Arkivsak nr.	Løpenr.	Arkivkode	Avd/Sakshandsamar	Dato
2017/131	11941/2017	30/261	SVK/ SUNUTN	21.09.2017

**MELDING OM POLITISK VEDTAK - GBR 30/261 - DISPENSASJON -
UTBYGGING - BØEN 2. DISPENSASJON FRÅ PLANKRAV.**

Vi melder med dette frå at Forvaltningsutvalet den 19.09.2017, hadde føre ovannemnde som sak 64/17, der det vart gjort slikt vedtak:

Volda kommune har starta prosess med revisjon av kommuneplanen sin arealdel. Spørsmål om vidare arealbruk i Rotset-området vil ut frå innspel m.m vere eit sentralt tema i planvurderinga.

Vidare utbygging og utvikling av infrastruktur for dette området bør også avklarast gjennom denne prosessen, og eventuell ved etterfylgjande reguleringsplan, før vidare utbygging i området kan tillatast.

Forvaltningsutvalet finn såleis ikkje å kunne gje dispensasjon frå gjeldande plankrav for oppføring av tilbygg/påbygg av eksisterande bustad på del av gnr 30 bnr 261 slik søkt om.

På grunn av at saksutgreiing og klageskjema ikkje kom med på førre sendinga, kjem brevet ein gong til, no med saksutgreiing og klageskjema.

Sakutgreiinga med vedlegg følgjer 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

Sunniva Utnes
Sekretær

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi til:

Inger Hilde Rotevatn	Rotsetvegen 3	6100	Volda
Gunnar Snipsøyr	Bøen 3	6100	Volda
Ingri S Ormberg Reite	Rotsetgeila 26	6100	Volda
Jarle Støyle	Bøen 1	6100	Volda
Magne Øystein Reite	Rotsetgeila 26	6100	Volda
Torild Oleanne Snipsøyr	Bøen 3	6100	Volda
Rotset grendautval			
Jørgen Vestgarden	Volda kommune		
Rune Totland	Volda kommune		

SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2017/131

Arkivkode: 30/261

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
57/17	Forvaltningsutvalet	29.08.2017
64/17	Forvaltningsutvalet	19.09.2017

GBR 30/261 - DISPENSASJON - UTBYGGING - BØEN 2. DISPENSASJON FRÅ PLANKRAV.

Handsaming:

Det vart gjennomført synfaring på staden før møtet.

Det vart ettersendt eit vedlegg til PS 64/17 som vart lagt ut på nettbrettet 19.09.17 og delt ut på møtet.

Sindre Kvangarsnes kom med følgjande framlegg:

Vilkåra for dispensasjon etter pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon frå plankrav på Gnr. 30 Bnr. 261 vert innvilga.

Begrunning

Forvaltningsutvalet meiner at usikkerheit knytta til vidare arealbruk på Gnr. 30 Bnr. 2 og 7 mfl. Ikkje vil påvirket kommunens vurdering av om dispensasjonssøknaden skal innvilgast. Relatert til dette, vil ikkje usikkerhet knytta til dei nevnte eiendommers arealbruk påvirke søknaden som er inngitt av Bergen Bolig AS. Årsaka er at søknaden gjelder bygging av en ekstra etasje på en eksisterende enebolig som ligger i et boligområde. Videre vil ikkje en reguleringsplan få konsekvenser for Gnr. 30 Bnr. 261 relatert til veien forbi området. I denne forbindelse vises det til at byggets arealbruk på Gnr. 30 Bnr. 261 ikkje vil endres ved at det bygges en ekstra etasje på eneboligen. En reguleringsplan vil dermed ikkje medføre at kommunens vurdering av tiltaket vert annaleis..

Relatert til naboenes innsigelser, kunne innsigelse knyttet til trafikk også vært gjort gjeldende sjølv om det hadde vore en reguleringsplan for området.

Det er nyleg gjidd tillatelese til utbygging av naboeigedom Gnr. 30 Bnr. 243 uten krav om reguleringsplan. Dette tiltaket hadde tilsvarende inngripen som det omsøkte.

Likheitsprinsippet i forvaltningsretten tilseier dermed at dispensasjonssøknaden til Bergen Bolig AS bør innvilgast.

Med bakgrunn i de overnevnte forhold, og at sannsynligheita for at ein ny arealplan for Volda kommune vil endre drastisk arealbruken i det nemde området, vil ikkje ei områderegulering ha betydning for Volda kommune sin vurdering av tiltaket da en reguleringsplan ikke vil påvirke vurderingen av byggesøknaden.

Utifrå dei nemde forhold vil tiltaket ha ei klar overvekt av fordelar vurdert opp mot dei ulempene tiltaket vil påføre naboar

Røysting:

Det vart røysta alternativt mellom administrasjonen si tilråding og framlegget frå Sindre Kvangarsnes.

Administrasjonen si tilråding fekk 8 røyster, medan Sindre Kvangarsnes røysta for sitt framlegg.

Vedtak i Forvaltningsutvalet - 19.09.2017

Volda kommune har starta prosess med revisjon av kommuneplanen sin arealdel.

Spørsmål om vidare arealbruk i Rotset-området vil ut frå innspel m.m vere eit sentralt tema i planvurderinga.

Vidare utbygging og utvikling av infrastruktur for dette området bør også avklarast gjennom denne prosessen, og eventuell ved etterfylgjande reguleringsplan, før vidare utbygging i området kan tillatast.

Forvaltningsutvalet finn såleis ikkje å kunne gje dispensasjon frå gjeldande plankrav for oppføring av tilbygg/påbygg av eksisterande bustad på del av gnr 30 bnr 261 slik søkt om.

Handsaming:

Sindre Kvangarsnes kom med følgjande framlegg:

Saka vert utsett og forvaltningsutvalet ber om at det vert halde synfaring på staden.

Røysting:

Utsetjingsframlegget frå Sindre Kvangarsnes fekk 8 røyster og vart vedteke.

Åshild Vik røysta i mot.

Vedtak i forvaltningsutvalet - 29.08.2017:

Saka vert utsett og forvaltningsutvalet ber om at det vert halde synfaring på staden.

Administrasjonen si tilråding:

Volda kommune har starta prosess med revisjon av kommuneplanen sin arealdel.

Spørsmål om vidare arealbruk i Rotset-området vil ut frå innspel m.m vere eit sentralt tema i planvurderinga.

Vidare utbygging og utvikling av infrastruktur for dette området bør også avklarast gjennom denne prosessen, og eventuell ved etterfylgjande reguleringsplan, før vidare utbygging i området kan tillatast.

Forvaltningsutvalet finn såleis ikkje å kunne gje dispensasjon frå gjeldande plankrav for oppføring av tilbygg/påbygg av eksisterande bustad på del av gnr 30 bnr 261 slik søkt om.

Vedleggsliste:

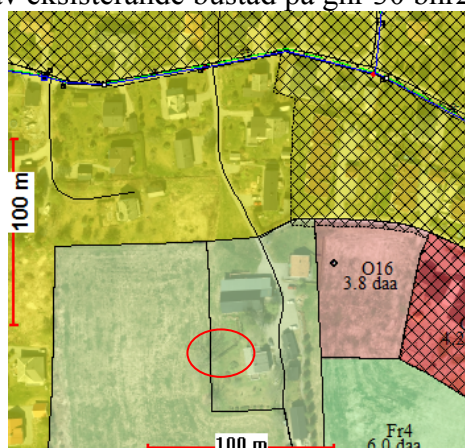
Søknad om dispensasjon frå plankrav
Situasjonsplan
Merknader frå naboar
Bergen Bolig - Kommentar til nabomerknader

Uprenta saksvedlegg:

Kommunedelplan Volda sentrum
Søknad om rammeløyve

Saksopplysningar/fakta:

Advokatfirmaet Kyrre ANS har på vegne av firma Bergen Bolig ans fremja søknad om dispensasjon frå plankrav fastsett i kommunedelplan for Volda sentrum, planID 2007010, godkjent 2010(09), for til/påbygg av eksisterande bustad på gnr 30 bnr261, adresse Bøen 2.



Etter kommunedelplan for Volda Sentrum punkt 1.1 andre ledd heiter det fylgjande om plankrav:

"I byggeområda merka med R og B på plankartet, kan arbeid og tiltak som er nemnde i PBL ,§§81, 86 a, 86b og 93 (arbeid som krev byggeløyve, meldepliktige bygg og andre varige konstruksjonar og anlegg og frådelling til slike føremål ikkje finne stad for områda inngår i godkjend regulering- eller bebyggelsesplan."

Aktuelt området sør for Rotsetgeila mot attverande LNF-areal på Bøen er eit slikt avmerka område.

I søknad er det uttalt fylgjande:

"Undertegnede representerer Bergen Bolig AS.

Det søkes herved om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen punkt 1.1 annet ledd. Det anføres at tiltaket er helt begrenset og at en reguleringsplan eller bebyggelsesplan ikke vil gi et bedre beslutningsgrunnlag enn en rammesøknad.

Kommunen bes ikke ta stilling til om tiltaket som helhet skal godkjennes. Problemstillingen er om søknaden kan behandles som en ordinær byggesak eller om kommunen krever en bebyggelsesplan eller reguleringsplan før søknad inngis.

Nærmere om tiltaket

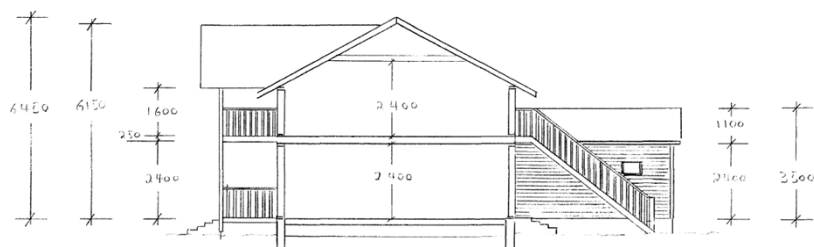
Bergen Bolig AS har til hensikt å bygge en ekstra etasje i høyden på eiendommen gnr 30, bnr 261 med adresse Bøen 2.

Tomten er på 980 kvm og er i dag bebygget med en enebolig med en-1-boenhet. Boligen har en full boligetasje med loft. Det vises til vedlagte plan og fasadetegning, jf. vedlegg 1.



Fasader eksisterende bygg

Fasader etter planlagt til/påbygg



Snitt planlagt bygg.

Mønehøyden er 4,85 meter over terreng. Eneboligen består i dag av 3 soverom, kjøkken, bad, vaskerom og stue. Bergen Bolig AS ønsker å bygge på en etasje og med en boenhet. Høyden vil økes med 1,6 meter. Boenheten er planlagt med samme størrelse og tilnærmet tilsvarende planløsning som eksisterende boenhet. "Det vises til vedlagte plan og fasadetegning som viser tiltaket etter ombygging, jf. vedlegg 2."

I søknaden heiter det vidare:

"I kommunedelplanens punkt 9.1 fremkommer at kommunen «kan gje dispensasjon fra planen dersom det ligg før(e) særlege grunnar for det, jfr § 7 i plan- og bygningslova».

Tidligere plan- og bygningslov § 7 er erstattet med § 19-2 hvor det legges til grunn at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Videre har kommunen i kommunedelplanens punkt 9.1 nr. 3 stilt opp vilkår som må være oppfylt for dispensasjon kan gis. Disse er:

Bustadhuset å inngå som ei naturleg fortettning av eksisterande bustadgruppe

Veg må tåle utvida bruk. Ved innlegging av vatn, må det ligge føre godkjent utsleppsløype i tråd med regelverket. Bustadhuset skal ikkje vere til ulempe for naboar, landbruksdrift eller andre kjende interesser knytt til spesielle naturtypar eller kulturminne

Bustadhusa må elles oppfylle krava som er oppsette i § 3 i dei utfyllande føresegnene for LNF-område der det kan tillatast spreidd bustadbygging.

Den næmere vurdering

Bergen Bolig AS vil særlig vise til dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningslova § 19-2 og det gjøres gjeldende at hensynene bak plankravet i kommunedelplanen ikke blir tilsidesatt.

Det planlagte tiltak er et begrenset tiltak på eksisterende bebyggelse og Bergen Bolig AS kan ikke se at en bebyggelsesplan er nødvendig eller gir et bedre grunnlag for kommunen til vurdere en byggesøknad. Det er i nærområdet flere tomannsboliger og rekkehus med tilsvarende tomteutnyttelse som foreliggende tiltak. På eiendommen gnr 30, bnr 52 finnes blant annet to boenheter. I tillegg er gnr 30, bnr 349 bebygd med rekkehus. For øvrig vises til planprogrammet for ny kommuneplan der det uttales en klar målsetning om fortetting innenfor sentrumsområdene.

Da det kun søkes om en ekstra boenhet som harmonerer med strøkskarakteren for øvrig anses som en naturlig «fortetting av eksisterende bustadgruppe», vil krav om bebyggelsesplan fremstå som et uforholdsmessig byrdefullt og kostnadskrevenende pålegg. Nytteverdien av bebyggelsesplan i forbindelse med en byggesak fremstår som helt begrenset. En ekstra boenhet inngår som en naturlig fortetting av eksisterende bebyggelse.

Den økte trafikkbelastningen vil i tillegg være lav og det vil ikke medføre krav om tiltak på eksisterende tilkomstvei.

En bebyggelsesplan vil heller ikke medføre at eventuelle ulemper for naboene blir nærmere eller bedre belyst. Hensynene til naboene må kunne vurderes tilfredsstillende i en normal byggesak med ordinær nabovarsling.

Samlet sett anses fordelene med å gi dispensasjon klart å overstige ulempene. Hensynene bak plankravet i kommunedelplanen synes heller ikke tilsidesatt."

Som vedlegg til søknad fylgjer også kopi av mottekne merknader ved nabovarsling og tiltakshavar sine kommentarar til desse.

Fire naboar har kome med merknader. Eg viser til vedlegg.

Innspela frå naboane er kommentert slik av søkjar:

"Innsigelsene fra naboene knytter seg i hovedsak til 3 ulike momenter;

Infrastrukturen/veien i området er ikke dimensjonert for flere boenheter.

En ekstra etasje og boenhet på boligen vil forringe omkringingliggende eiendommer.

Misnøye med at det ikke er utarbeidet en ny reguleringsplan for området.

Det presiseres at problemstillingen for Volda kommune er om dispensasjonssøknaden kan behandles som en ordinær byggesak, eller om det kreves en bebyggelsesplan eller reguleringsplan før søknaden inngis.

Søker er av den oppfatning at en bebyggelsesplan ikke vil medføre at eventuelle ulemper for naboene blir nærmere eller bedre belyst. Hensynet til naboene er tilstrekkelig ivaretatt ved nabovarslene. Tiltaket skal dermed vurderes som en ordinær byggesak.

Vilkårene i kommunedelplanens punkt 9.1 nr. 3 er oppfylt. Det anmodes derfor om at dispensasjonssøknaden innvilges.

Vedrørende innsigelsene til naboene, vises det til vurderingen i dispensasjonssøknaden. "

Vurdering og konklusjon:

Kommunen viser til vedlegg vedkomande søknad og innspel frå naboar.

For arealbruk/bygging i området er gjeldande plangrunnlag kommunedelplan for Volda sentrum, plan godkjent 30.06.2009. jf. endring etter vedtak i dep. 22.03.2011.

I kommunedelplanen er det gitt juridisk bindande føresegner med heimel i Plan- og bygningslova § 20-4. Der det er plankrav til område, går dette fram av kartet.

I dei felles føresegnene for byggeområda heiter det m.a:

Plankrav § 20-4, 2. ledd bokstav a

I byggeområda merka med R på plankartet, kan arbeid og tiltak som er nemnde i Plan- og bygningslova §§ 81, 86a, 86b og 93 (arbeid som krev byggeløyve, meldepliktige bygg og andre varige konstruksjonar og anlegg) og frådeling til slike føremål ikkje finne stad før områda inngår i godkjend reguleringsplan.

Det må søkjast om dispensasjon frå denne føresegna for aktuelt tiltak.

Vidare:

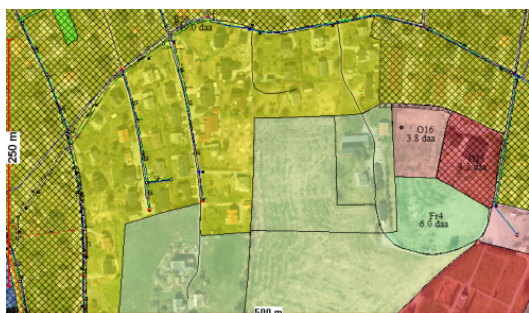
Tekniske anlegg og tenester § 20-4, 2. ledd bokstav b:

I byggeområde: generelle byggeområde, bustad og næringsområde merka med R på plankartet, kan ikkje utbygging skje før kommunaltekniske anlegg og samfunnstenester som energiforsyning, kommunikasjon m.v., er etablert eller sikra tilfredsstillande kapasitet.

Estetiske omsyn § 20-4, 2. ledd bokstav b

Nybygg og tilbygg/påbygg skal så langt råd er, tilpasse seg landskap og eksisterande bygg på ein god måte. Dvs. ta omsyn til gardstun/bygningar, kulturminne med høg kulturverdi i alle utbyggingsområde samt å innordne seg terreng, vegetasjon og tomtestruktur, og til eksisterande bygg og bygningsmiljø når det gjeld volum, form, materialar og farge.

Arealbruken i aktuelt område er bustadformål, men det er altså krav om reguleringsplan for utbygging. Område der eksisterande reguleringsplanar framleis skal gjelde er i plankartet vist med skravur.



Som ein ser av kartet er det området i og sør for Rotsetgeila der det er slikt plankrav.

Dette har sin samanheng med låg vegstandard for gata som treng opprusting, (ma manglande fortau/gangveg) og usikkerheit knytt til vidare arealbruk i området sør for Rotsetgeila, dei no ubebygde areala på 30/2, 30/7 m.fl.

Dette vil truleg også vere sentrale spørsmål i samband med den pågåande kommuneplan-revisjonen.



VOLDA KOMMUNE

Servicekontoret

Skal områda sør for Rotsetgeila vidare byggast ut, vil det medføre behov for ny infrastruktur i område, både med omsyn til vegtilknytning og tekniske anlegg før øvrig. Opprusting av Rotsetgeila, tilknytningar via opprustingar av gatene Bøen og Rotsetvegen m.fl kan då også vere aktuelle løysingar for utbygging av deler av områda.

Slike oppdateringar vil kunne ha konsekvensar også for den omsøkte eigedomen, gjennom spørsmål om utviding av veg forbi området m.m.

Det er også tidlegare registrert ynskjer om fortetting i dette området, der det er vist til pågåande arbeid med revisjon av kommuneplanen sin arealdel og sett krav om plan for vidare utbygging. Jf. byggesøknad på gbnr 30/267, der eit eldre bustadhus vart søkt rive for oppføring av 4-mannsbustad. Forvaltningsstyret sak 15/14 den 8.04.2014.

Her vart det nekta dispensasjon med vising til plankravet i kommuneplan, og at det er viktig å sjå arealbruken her i ein samla planvurdering før utbygging, ut frå omsyn til framtidig samla arealbruk i området, uavklara tilhøve knytt til framtidig infrastruktur m.v.

Det vart gjort slikt vedtak:

Forvaltningsstyret finn ikkje at vilkåra for dispensasjon etter pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon frå plankrav og løyve til tiltak vert avslått.

Seinare er spørsmål knytt til gjeldande plankrav også vurdert av Formannskapet i sak PS 186/16, den 18.10.2016, i høve søknad om bygging/deling av eigedom på tilgrensande areal, gbnr 30/406 og 402. (Bergen Bolig søkjar også her).

Det vart då gjort fylgjande vedtak:

"Volda kommune har no starta revisjon av kommuneplanen sin arealdel.

Vidare utbygging og utvikling av infrastruktur for dette området bør avklarast gjennom denne prosessen, og eventuell etterfylgjande reguleringsplan før vidare utbygging.

Formannskapet finn såleis ikkje å kunne gje dispensasjon frå gjeldande plankrav for deling eller oppføring av bustad på del av gnr 30 bnr 406 og 402 slik søkt om."

Kommunen er no godt i gang med planprosessen tilknytt kommuneplanen sin arealdel. Etter planprogrammet skal første utkast til planframlegg vere klart i løpet av hausten, med sikte på utlegging til offentlig ettersyn.

Det er viktig å få ein overordna avklaring av arealbruken her i kommuneplan og så få utforma ein samla reguleringsplan (områderegulering) for heile byggeområdet før det vert opna for vidare utbygging. Jf. omsyn til framtidig infrastruktur m.v.

Administrasjonen vil rå til at ein også i høve denne dispensasjonssøknaden avventar resultatet av kommuneplanarbeidet for området, og då også held fast på plankravet for området

Helse og miljøkonsekvensar:

Vil best bli avklara gjennom aktuelle planprosessar for området.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen vesentlege for kommunal økonomi.

At utbygging vert sett inn i ein skikkeleg planvurdering vil normalt også gje betre økonomi i prosjekta og sikre best samfunnsnytte.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Ingen vesentlege kjende. Vil best bli avklara gjennom aktuelle planprosessar. Jf. behov for sikring av teknisk infrastruktur knytt til veg, vassforsyning /avløp m.v

Helse og miljøkonsekvensar:

Vil best bli avklara gjennom ordinær planprosess for området.

Jørgen Vestgarden
Utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

Advokatfirmaet KYRRE Postboks 1826 Nordnes
5816 Bergen

Sakutgreiinga med vedlegg følgjer vedlagt.

Ettersom dette er eit enkeltvedtak som kan klagast på i høve forvaltningslova, legg vi ved skjema med meir opplysningar om klagefrist m.m.

Klageinstans:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Kopi:

Inger Rotevatn
Toril og Gunnar Snipsøyr
Jarle Støyle
Ingri og Magne Reite
Rotset grendalag
Volda kommune - Teknisk sektor
Volda kommune - Utvikling

Volda kommune
Byggesaksavdeling
Stormyra 2
6100 VOLDA

VOLDA KOMMUNE	
Saknr.	Ans.
Løpnr.	Sns.
4 APR 2017	
Arkivdel:	
Klassering P:	
Klassering S:	

ADVOKATER:

Roald Angelfoss (H)

Einar Dragebø (H)

Atle Birkeland
Siviløkonom

Stig Åkenes Johnsen (H)

Jakob Chr. Christensen (H)

Karsten Krüger Engedal

Lars Stakston Kvinge
Sølvi Nyvoll Tangen
Mari Brügger Villanger
Gunhild Resen-Fellie
Marius Rong Harketstad (adv.flm)
Johan Aa. Hjartnes (adv.flm)

Direkte telefon:
55 36 20 60
E-post:
marius.harkestad@kyrre-
bergen.no

Ansvarlig advokat:
Jakob Chr. Christensen

Vår referanse:
7681/MRH

Bergen, den
3. april 2017

Advokater MNA
(H)= Møterett for Høyesterett

Følg brev til dispensasjonssøknad - Arkivsak 2016/922 – Gnr. 30 Bnr. 261 i Volda

Det vises til dispensasjonssøknad datert 11. januar 2017, *se vedlegg*.

I forkant av søknaden ble det sendt ut nabovarsler. Fire av naboene har kommet med innsigelser, *se vedlegg*.

Innsigelsene fra naboene knytter seg i hovedsak til 3 ulike momenter;

- 1) Infrastrukturen/veien i området er ikke dimensjonert for flere boenheter.
- 2) En ekstra etasje og boenhet på boligen vil forringe omkringliggende eiendommer.
- 3) Misnøye med at det ikke er utarbeidet en ny reguleringsplan for området.

Det presiseres at problemstillingen for Volda kommune er om dispensasjonssøknaden kan behandles som en ordinær byggesak, eller om det kreves en bebyggelsesplan eller reguleringsplan før søknaden inngis.

Søker er av den oppfatning at en bebyggelsesplan ikke vil medføre at eventuelle ulemper for naboene blir nærmere eller bedre belyst. Hensynet til naboene er tilstrekkelig ivarettatt ved nabovarslene. Tiltaket skal dermed vurderes som en ordinær byggesak.

Vilkårene i kommunedelplanens punkt 9.1 nr. 3 er oppfylt. Det anmodes derfor om at dispensasjonssøknaden innvilges.

Vedrørende innsigelsene til naboene, vises det til vurderingen i dispensasjonssøknaden.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Kyrre ANS



Marius Rong Harketstad
Advokatfullmektig

Vedlegg:

- Dispensasjonssøknad m/ vedlegg
- Opplysninger gitt i nabovarsel
- Kvittering for nabovarsel
- Innsigelser fra naboer

Volda kommune
Byggesaksavdeling
Stormyra 2
6100 VOLDA

VOLDA KOMMUNE	
Saksnr. 2016/922	Avd. 412v
Løpnr.	Sist. Ingvik
4 APR 2017	
Arkivdel: Bygg	
Klassering P: 3d/402	
Klassering S:	

advokatfirmaet
KYRRE

ADVOKATER:

Ronald Angelfoss (H)
Einar Drægebo
Atle Birkeland
Siviløkonom
Stig Åkenes Johnsen (H)
Jakob Chr. Christensen (H)
Karsten Krüger Engedal

Lars Stakston Kvinge
Solvei Nyvoll Tangen
Mari Brügger Villanger
Gunhild Resen-Fellie
Marius Rong Harketstad (adv. fl.)

Advokat MNA
(H) = Møterett for Høyesterett

Direkte telefon:
55 36 20 60

Ansvarlig advokat:
Jakob Chr.
Christensen

Vår referanse:
7681/JCC

Bergen, den
11. januar 2017

E-post: jakob.christensen@kyrre-bergen.no

Dispensasjonssøknad - Arkivsak 2016/922 – gnr 30, bnr 261 i Volda

Undertegnede representerer Bergen Bolig AS.

Det søkes herved om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen punkt 1.1 annet ledd. Det anføres at tiltaket er helt begrenset og at en reguleringsplan eller bebyggelsesplan ikke vil gi et bedre beslutningsgrunnlag enn en rammesøknad.

Kommunen bes ikke ta stilling til om tiltaket som helhet skal godkjennes. Problemstillingen er om søknaden kan behandles som en ordinær byggesak eller om kommunen krever en bebyggelsesplan eller reguleringsplan før søknad inngis.

Nærmere om tiltaket

Bergen Bolig AS har til hensikt å bygge en ekstra etasje i høyden på eiendommen gnr 30, bnr 261 med adresse Bøen 2.

Tomten er på 980 kvm og er i dag bebygget med en enebolig med en – 1 – boenhet. Boligen har en full boligetasje med loft. Det vises til vedlagte plan og fasadetegning, jf. **vedlegg 1**. Mønehøyden er 4,85 meter over terreng. Eneboligen består i dag av 3 soverom, kjøkken, bad, vaskerom og stue.

Bergen Bolig AS ønsker å bygge på en etasje og med en boenhet. Høyden vil økes med 1,6 meter. Boenheten er planlagt med samme størrelse og tilnærmet tilsvarende planløsning som eksisterende boenhet. Det vises til vedlagte plan og fasadetegning som viser tiltaket etter ombygging, jf. **vedlegg 2**.

I tillegg ønsker Bergen Bolig å bygge en garasje til boligen.

Hjemmel for dispensasjon - rettsregler

Hovedregelen i kommunedelplan for Volda Sentrum punkt 1.1 annet ledd lyder som følger:

I byggeområda merka med B på plankartet, kan arbeid og tiltak som er nemnde i PBL §§ 81, 86 a, 86b og 93 (arbeid som krev byggeløyve, meldepliktige bygg og andre varige konstruksjonar og anlegg og frådeling til slike føremål ikkje finne stad før områda inngår i godkjend bebyggelsesplan.

I kommunedelplanens punkt 9.1 fremkommer at kommunen «kan gje dispensasjon frå planen dersom det ligg før(e) særlege grunnar for det, jfr § 7 i plan- og bygningslova».

Tidligere plan- og bygningslov § 7 er erstattet med § 19-2 hvor det legges til grunn at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Videre har kommunen i kommunedelplanens punkt 9.1 nr. 3 stilt opp vilkår som må være oppfylt før dispensasjon kan gis. Disse er:

1. Bustadhuset å inngå som ei naturleg fortetting av eksisterande bustadgruppe
2. Veg må tåle utvida bruk
3. Ved innlegging av vatn, må det ligge føre godkjent utsleppsløyve i tråd med regelverket.
4. Bustadhuset skal ikkje vere til ulempe for naboar, landbruksdrift eller andre kjende interesser knytt til spesielle naturtypar eller kulturminne
5. Bustadhusa må elles oppfylle krava som er oppsette i § 3 i dei utfyllande føresegnene for LNF-område der det kan tillatast spreidd bustadbygging.

Den nærmere vurdering

Bergen Bolig AS vil særlig vise til dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningslova § 19-2 og det gjøres gjeldende at hensynene bak plankravet i kommunedelplanen ikke blir tilsidesatt.

Det planlagte tiltak er et begrenset tiltak på eksisterende bebyggelse og Bergen Bolig AS kan ikke se at en bebyggelsesplan er nødvendig eller gir et bedre grunnlag for kommunen til å vurdere en byggesøknad. Det er i nærområdet flere tomannsboliger og rekkehus med tilsvarende tomteutnyttelse som foreliggende tiltak. På eiendommen gnr 30, bnr 52 finnes blant annet to boenheter. I tillegg er gnr 30, bnr 349 bebygd med rekkehus. For øvrig vises til planprogrammet for ny kommuneplan der det uttales en klar målsetning om fortetting innenfor sentrumsområdene.

Da det kun søkes om en ekstra boenhet som harmonerer med strøkskarakteren for øvrig anses som en naturlig «fortetting av eksisterende bustadgruppe», vil krav om bebyggelsesplan fremstå som et uforholdsmessig byrdefullt og kostnadskrevenende pålegg. Nytteverdien av bebyggelsesplan i forbindelse med en byggesak fremstår som helt begrenset. En ekstra boenhet inngår som en naturlig fortetting av eksisterende bebyggelse.

Den økte trafikkbelastningen vil i tillegg være lav og det vil ikke medføre krav om tiltak på eksisterende tilkomstvei.

En bebyggelsesplan vil heller ikke medføre at eventuelle ulemper for naboene blir nærmere eller bedre belyst. Hensynene til naboene må kunne vurderes tilfredsstillende i en normal byggesak med ordinær nabovarsling.

Samlet sett anses fordelene med å gi dispensasjon klart å overstige ulempene. Hensynene bak plankravet i kommunedelplanen synes heller ikke tilsidesatt.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Kyrre ANS



Jakob Chr. Christensen
Advokat (H)

Vedlegg:

- plan – og fasadetegning før tiltaket, jfr vedlegg 1
- plan- og fasadetegning etter tiltaket, jfr vedlegg 2

Kopi: Bergen Bolig AS

Volda kommune
Byggesaksavdelingen
Stormyra 2
6100 Volda

 VOLDA KOMMUNE	
Saksnr. 17/131	Avd. UTV
Løpenr.	Sks Perle
1 8 SEPT 2017	
Arkivdel: Bygg	
Klassering P:	
Klassering S:	

advokatfirmaet
KYRRE

ADVOKATER:

Roald Angelfoss (H)
Einar Drægebo (H)
Atle Birkeland
Siviløkonom
Stig Åkenes Johnsen (H)
Jakob Chr. Christensen (H)
Karsten Krüger Engedal

Lars Stakston Kvinge
Solvi Nyvoll Tangen
Mari Brügger Villanger
Gunhild Resen-Fellie
Marius Rong Harketstad (adv.flm)
Johan Aa. Hjartnes (adv.flm)

Direkte telefon:
55 36 20 60

Ansvarlig advokat:
Jakob Chr. Christensen

Vår referanse:
7681/MRH

Bergen, den
15. september
2017

E-post:
marius.harkestad@kyrre-
bergen.no

Advokat MNA
(H)= Moterett for Høyesterett

DISPENSASJONSSØKNAD – ARKIVSAK 2017/131

Det vises til brev fra Volda kommune datert 30.08.2017 der det ble informert om at kommunen ønsket befaring på Gnr. 30 Bnr. 261 før det ble fattet et vedtak i saken.

I forkant av befaringen er det ønskelig å fremme et forslag til vedtak. Årsaken til dette er at kommunen ved befaring trolig vil se hvor begrenset det omsøkte tiltaket er, og at et vedtaksforslag vil effektivisere søknadsprosessen ved godkjenning av søknaden. Før det fremmes et forslag til vedtak, vil søker fremme noen supplerende kommentarer til dispensasjonssøknaden. Kommentarene tar utgangspunkt i informasjonen som er gitt i brevet fra Volda kommune av 30.08.2017.

Volda kommune har opplyst i brevet datert 30.08.2017 at usikkerhet knyttet til videre arealbruk på Gnr. 30 Bnr. 2 og 7 mfl. har påvirket kommunens vurdering av om dispensasjonssøknaden skal innvilges. Relatert til dette, vil ikke usikkerhet knyttet til de nevnte eiendommers arealbruk påvirke søknaden som er inngitt av Bergen Bolig AS. Årsaken er at søknaden gjelder bygging av en ekstra etasje på en eksisterende enebolig som ligger i et boligområde.

Videre vil ikke en reguleringsplan få konsekvenser for Gnr. 30 Bnr. 261 relatert til veien forbi området. I denne forbindelse vises det til at byggets arealbruk på Gnr. 30 Bnr. 261 ikke vil endres ved at det bygges en ekstra etasje på eneboligen. En reguleringsplan vil dermed ikke medføre at kommunens vurdering av tiltaket blir annerledes.

Relatert til naboenes innsigelser, kunne innsigelse knyttet til trafikk også vært gjort gjeldende selv om det hadde vært en reguleringsplan for området.

Volda kommune bør også ta med i vurderingen av om dispensasjonssøknaden skal innvilges eller ikke at Gnr. 30 Bnr. 243 fikk tillatelse til å bygge ut sine eiendommer uten krav om reguleringsplan. Dette tiltaket hadde tilsvarende inngripen som det omsøkte.

Likhetsprinsippet i forvaltningsretten tilsier dermed at dispensasjonssøknaden til Bergen Bolig AS bør innvilges.

Med bakgrunn i de overnevnte forhold, vil ikke en områderegulering ha betydning for Volda kommune sin vurdering av tiltaket da en reguleringsplan ikke vil påvirke vurderingen av byggesøknaden.

På vegne av Bergen Bolig AS, fremlegges følgende forslag til vedtak i saken:

«Vilkåra for dispensasjon etter pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon frå plankrav på Gnr. 30 Bnr. 261 vert innvilga.»

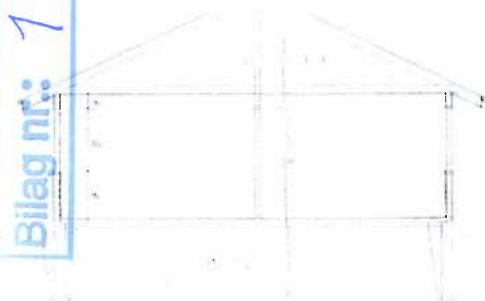
Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Kyrre ANS

for

Jakob Chr. Christensen
Advokat (H)

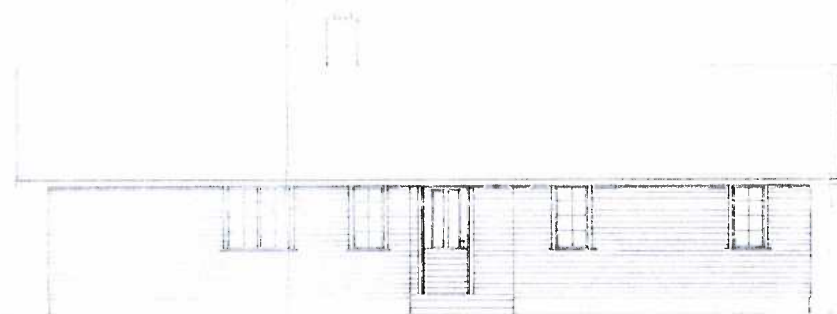
Kopi: Bergen Bolig AS v/ Bjørn Barstad



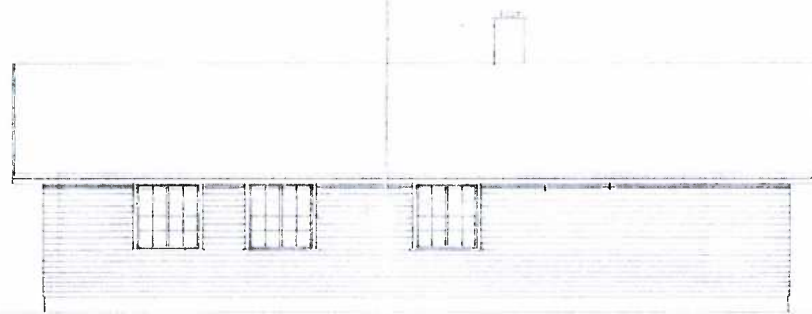
NØRST



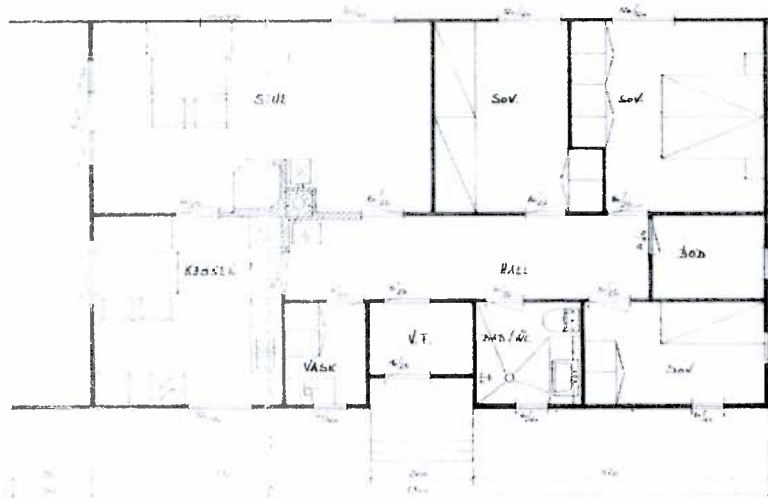
SØRST



FRONT



BACK

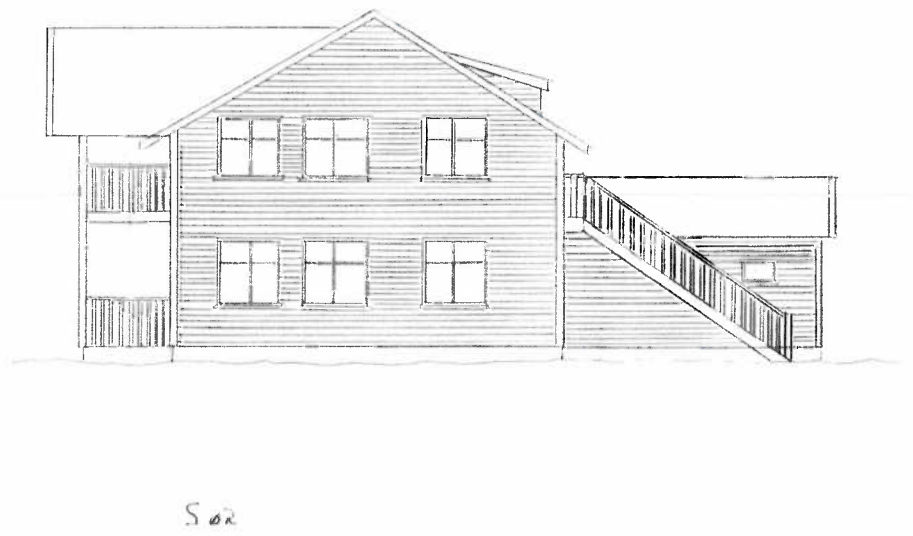
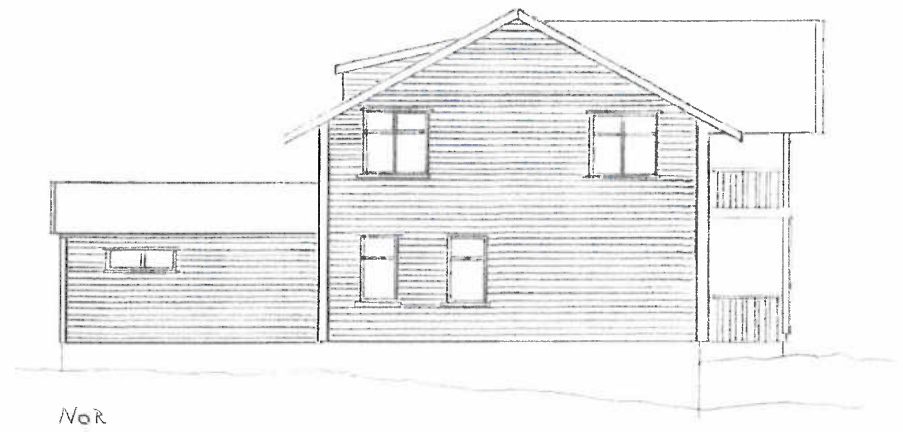


BUSTADHUS FOR
FRU MARIE NILSEN
M. 1:50
VOLDEN 1899

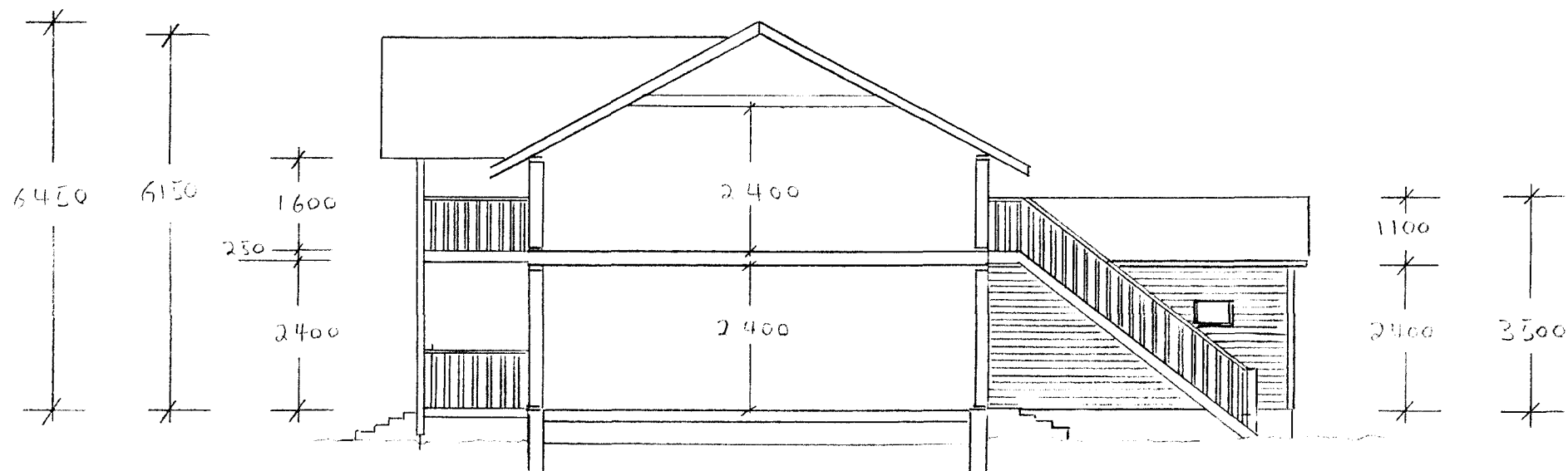
for Sørensen
Eksisterende situation

2

Bilag nr. 2



Situasjon etter Ombygging av Bøen 2
Fasader M=1:100
BNB 24/10-2016

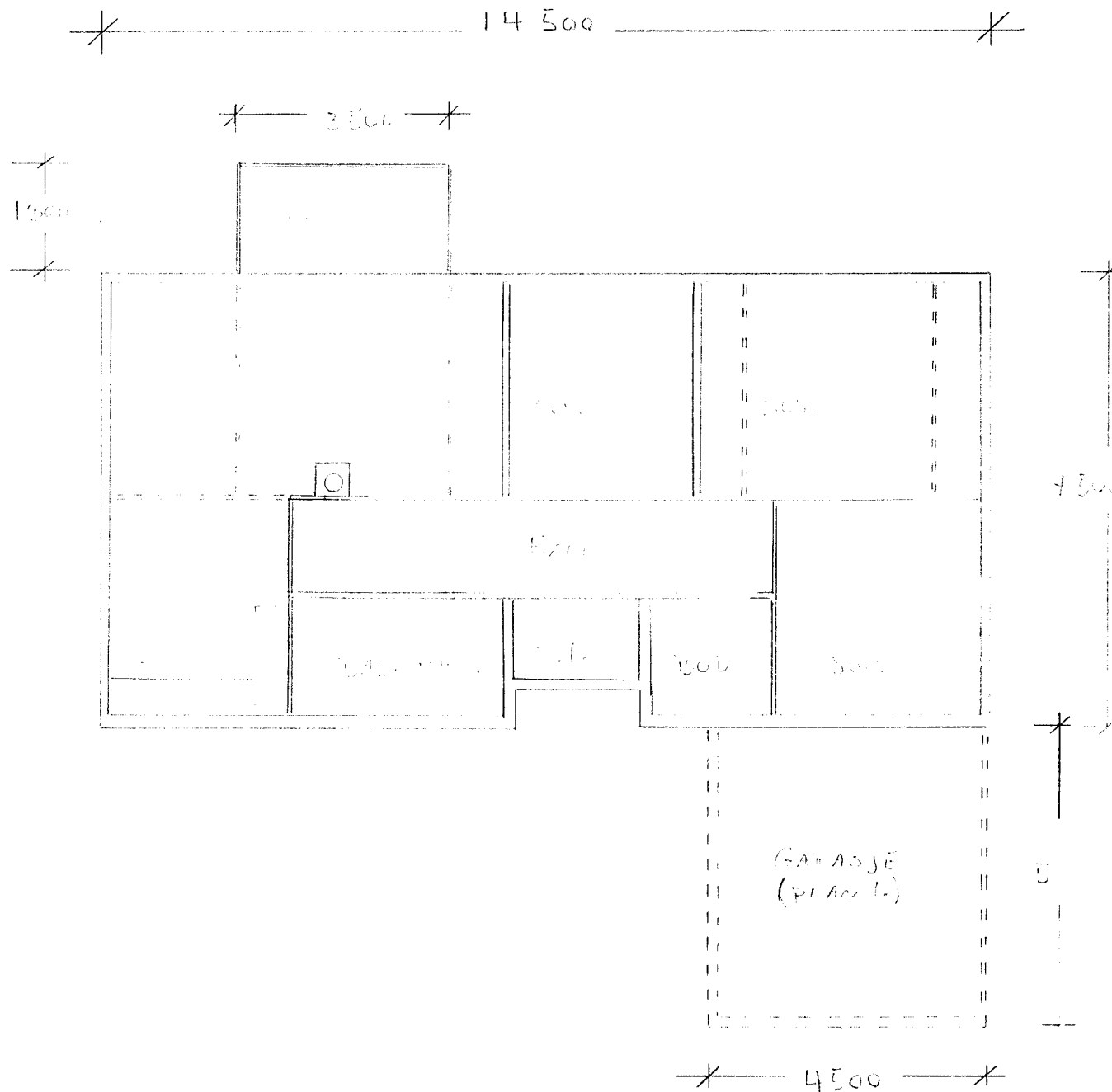


SNITT

Situasjon etter Ombygging av Bøen 2

Snitt M=1:100

BNB 24/10-2016

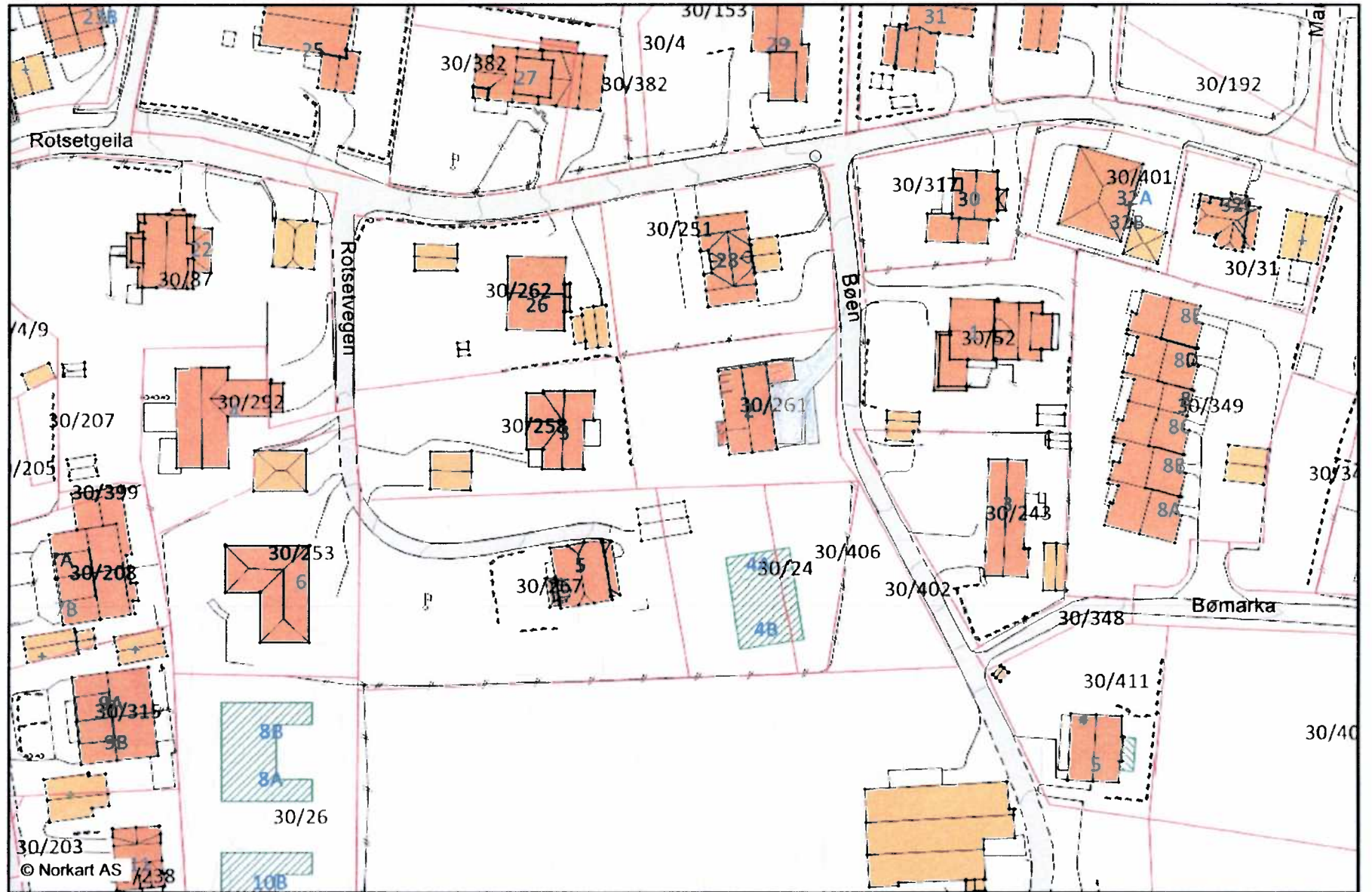


Situasjon etter Ombygging av Bøen 2

Plan 2. etg. M=1:100

BNB 24/10-2016

27.10.2016



SITUASJONS KART NY SITUASJON
BNB 27/10-16

Advokatfirmaet KYRRE
Postboks 1826 Nordnes
5816 Bergen

Volda Kommune
Byggesaksavdeling
6100 Volda
Stormyra 2

Dispensasjonssøknad Arkivsak 2016/922- gnr 30, bnr 261 i Volda

Viser til rekommandert brev datert 11.01 2017.

Slik det går fram av planteikning vil bygget få ei vesentlig større takhøgd. Det vil føre til forringing av vår eigedom med omsyn til utsikt og mindre sol vår og haust.

Når det gjeld planløysinga med påbygging av ein etasje, er det etter vårt syn teke for lite omsyn til estetikk. Huset vil etter påbygging ikkje stå i stil til Langlohuset (oppført i 1915) og til dei andre husa i nabolaget.

I området har det i dei to siste åra vore ei vesentlig fortetting ved oppføring av fleire bueiningar. Dette har forringa bomiljøet med større trafikk og støy. Fortettinga har vore gjort muleg ved dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan. Det har skapt sterk missnøye i nabolaget at det stadig blir gjeve dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan. Reguleringsplanen er frå 1952 og er såleis ikkje tilpassa lover og forskrifter som gjeld idag. Oppsitjarane lever i uvisse om kva som vil skje i framtida ved at der ikkje er ein oppdatert reguleringsplan som ein kan halde seg til.

Me kan såleis ikkje godta at det vert gitt dispensasjon i ovannemnde byggesak før ein ny heilskapleg reguleringsplan ligg føre.

Med venleg helsing

Ingri og Magne Reite

Rotset 23.01 2017.

Adresse: Rotsetgeila 26, 6100 Volda

Mobil: 91181286, a-mail: magne.reite@tussa.com

Toril og Gunnar Snipsøy
Bøen 3
6100 VOLDA
E-post: gunnarsnpsr@gmail.com
Tlf: 952 35 052

18.01.2017

Advokatfirmaet Kyrre ANS
v/ Harkestad
Postboks 1826 Nordnes
5816 BERGEN

I HØVE TILTAK GRN 30, BNR 261

I høve nabovarsel om dispensasjonssøknad for tiltak gnr 30, bnr 261 har vi fylgjande merknader å kome med.

Vi ser det slik at skal dispensasjon i ei byggesak gjevast, bør det vere grunna i vesentlege behov eller velferd for utbyggar og med minimale ulemper for omgjevnadene. Vi har i denne saka grunn til å tru at gjeldande utbygging grunnar seg i økonomisk oppgradering av eigedomen med tanke på sal eller utleige. Dette fordi det er søkt om å få bygge ei bueining til i huset, noko som neppe vert gjort fordi huseigar treng meir buareal for seg sjølv. Vi kan ikkje sjå at det i denne saka ligg føre tungtvegande grunnar for å gi dispensasjon frå gjeldande planar og meiner difor at slik dispensasjon ikkje bør gjevast.

Vi har tidlegare peika på at Bøen er ein privat veg som munnar ut i eit uoversiktleg kryss til Rotsetgeila. Ein gangveg munnar også ut i same kryss. Utbygging frå same utbyggar har siste året resultert i at to nye bueiningar aukar trafikken i Bøen. Det er då lite ynskjeleg at ei bueining til skal auke ferdsla på denne vegen og i dette krysset endå meir.

Vidare har vi i tidlegare i dispensasjonssaker i området vårt peika på at utbygging i prinsippet bør gå føre seg etter heilskapelege og gjeldande planar. Eventuell ny plan for området må også omfatte infrastruktur og trafikale tilhøve. Då kan alle på demokratisk vis kome med sine innspel der føremunar og ulemper vert vegne mot kvarandre. Vi er såleis imot klattutbygging etter dispensasjonsløyve som legg vidare føringar for framtidige planar.

På bakgrunn av desse merknadene meiner vi at dispensasjon i denne saka ikkje bør gjevast.

Eigarar av gnr 30, bnr 243

Toril Snipsøy

Gunnar Snipsøy

Kopi til Volda kommune

Advokatfirmaet Kyrre ANS
v/ Harkestad
Postboks 1826 Nordnes
5816 Bergen

Volda 19.1.2017

Merknad til dispensasjonssøknad- Arkivsak 2016/922- gnr 30, bnr 261 i Volda

Eg går imot å gje dispensasjon frå plankravet i kommunedelplanen for å etablere ei ekstra bueining på gnr 30 bnr 261, adr Bøen 2.

Grunnen er at først må Volda kommune gjere ei heilheitsvurdering for korleis framtidig utbygging av Bøen skal sjå ut, og kvar tilkomstvegane skal gå. Noverande tilkomst, og spesielt vegkrysset mot Rotsetgeila, er etter mi meining ikkje dimensjonert for å ta meir trafikk.

Helsing
Jarle Støyle
Eigar av 30/52

Klage på dispensasjonssøknad- - arkivsak 2016/922- gnr, bnr 261 i VOLDA.

Bustaden som det blir søkt dispensasjon for/påbygg er bygt for ca 40 år sidan. Fleire av naboane sette også opp husa sine på denne tid. Det vart bygt etter omgivelsane.

- Terrenget er lett skråande. Søknaden om ei ekstra etasje i høgda m/frambygg og veranda vil verte veldig dominerande og høgt mot vest. Uteplassen vår ligg slik til at vi kjem til å misse sol tidleg på vår og seint på sommaren. Dette er ein plass vi bruker mykje – og med dette påbygget vil det forringe boligen og bli til stor ulempe.
- Ser at Bergen Bolig As sammenliknar sitt eige bygg med rekkehus på eigedom gnr 30/349. Dette kan ikkje sammelikkast. Desse husa er bygt i ei høgde og tilpassa terrenget. Der er mindre trafikk – bueiningar for dei med tilpassa behov. Dei bruker heller ikkje Bøen som tilkomsveg.
- Estetisk bryt den påbygde bustaden med byggeskikken i høve den eksisterande byggmasse, Passer ikkje inn. Husteikninga ser litt uferdig ut – er det berre ei skisse. ? Kan her event kome endringar. ? Kva skjer event med terrenget rundt? Skal det oppfyllast på lik linje som nabotomta?
- Infrastrukturen er ikkje dimensjonert for vidare fortetting i dette området. Her er ikkje leikeplasser for born, vegane er smale og Rotsetgeila som tilførselveg er livsfarleg for born på skuleveg og mjuke trafikanter.
- Gjeldande reguleringsplan er frå 1952. Det må utarbeidast ein ny reguleringsplan som også omfatter andre områder på Rotset. Med dei stadige dispensasjonane frå reguleringsplanen føler oppsitjarane seg utrygge på kva som vil skje i framtida.
- Ut frå grunngjevinga som er nemt ovanfor, kan eg ikkje akseptere at det blir gitt løyve til oppgradering/påbygging av bustaden – gnr 30/261

Inger Rotevatn
Inger Rotevatn
19.01.2016

Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere

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

Nullstill



Til (nabo/gjenboer)
Inger Hilde Rotevatn
Rotsetvegen 3
6100 Volda

Som eier/fester av:			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
30	258		
Eiendommens adresse			
Rotsetvegen 3 6100 Volda			

Tiltak på eiendommen:			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
30	261		
Eiendommens adresse			
Bøen 2			
Postnr.	Poststed		
6100	Volda		
Kommune			
1519 Volda			
Eier/fester			
Bergen Bolig AS			

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 -

Arealdisponering		
Sett kryss for gjeldende plan		
☒ Arealdel av kommuneplan	☐ Reguleringsplan	☐ Bebyggelsesplan
Navn på plan		
Kommunedelplan for Volda sentrum 2009-2021		

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder	
Bergen Bolig AS har til hensikt å bygge en ekstra etasje i høyden på eiendommen. Tomten er på 980 kvm og er i dag bebygget med en enebolig med 1 - en - boenhet. Boligen har en full boligitasje med loft, se vedlegg 3. Mønehøyden er 4,85 meter over terreng. Høyden på boligen vil økes med 1,6 meter. Boenheten er planlagt med samme størrelse og tilnærmet tilsvarende planløsning som eksisterende boenhet, se vedlegg 1. I tillegg ønskes det bygget en garasje til boligen.	
Vedlegg nr. Q -	

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakhaver			
Bergen Bolig AS			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Bjørn N. Barstad	bjorn@bergen-bolig.no	55900275	
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/tiltakhaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	
Navn	Postadresse
Advokatfirmaet Kyrre ANS, v/ Harkestad	Postboks 1826 Nordnes
Postnr.	E-post
5816 Bergen	marius.harkestad@kyrre-bergen.no

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1 -	☐
Situasjonsplan	D	2 -	☐
Tegninger snitt, fasade	E	3 -	☐
Andre vedlegg	Q	-	☐

Underskrift	
Sted	Dato
Bergen	11.01.2017
Underskrift ansvarlig søker eller tiltakhaver	
Marius Rong Harkestad	
Gjentas med blokkbokstaver	
MARIUS RONG HARKESTAD Advokatfullmektig	

Volda kommune
Byggesaksavdeling
Stormyra 2
6100 VOLDA

ADVOKATER:

Roald Angelfoss (H)
Einar Drægebo
Atle Birkeland
Siviløkonom
Stig Åkenes Johnsen (H)
Jakob Chr. Christensen (H)
Karsten Krüger Engedal

Lars Stakston Kvinge
Sølvi Nyvoll Tangen
Mari Brügger Villanger
Gunhild Resen-Fellie
Marius Rong Harkstad (adv. fi)

Advokat MNA
(H) = Møterett for Høyesterett

Direkte telefon:
55 36 20 60

Ansvarlig advokat:
Jakob Chr.
Christensen

Vår referanse:
7681/JCC

Bergen, den
11. januar 2017

E-post: jakob.christensen@kyrre-bergen.no

Dispensasjonssøknad - Arkivsak 2016/922 – gnr 30, bnr 261 i Volda

Undertegnede representerer Bergen Bolig AS.

Det søkes herved om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen punkt 1.1 annet ledd. Det anføres at tiltaket er helt begrenset og at en reguleringsplan eller bebyggelsesplan ikke vil gi et bedre beslutningsgrunnlag enn en rammesøknad.

Kommunen bes ikke ta stilling til om tiltaket som helhet skal godkjennes. Problemstillingen er om søknaden kan behandles som en ordinær byggesak eller om kommunen krever en bebyggelsesplan eller reguleringsplan før søknad inngis.

Nærmere om tiltaket

Bergen Bolig AS har til hensikt å bygge en ekstra etasje i høyden på eiendommen gnr 30, bnr 261 med adresse Bøen 2.

Tomten er på 980 kvm og er i dag bebygget med en enebolig med en – 1 – boenhet. Boligen har en full boligetasje med loft. Det vises til vedlagte plan og fasadetegning, jf. **vedlegg 1**. Mønehøyden er 4,85 meter over terreng. Eneboligen består i dag av 3 soverom, kjøkken, bad, vaskerom og stue.

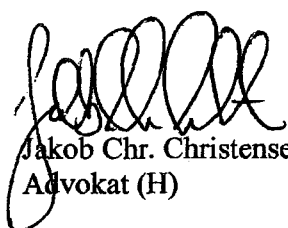
Bergen Bolig AS ønsker å bygge på en etasje og med en boenhet. Høyden vil økes med 1,6 meter. Boenheten er planlagt med samme størrelse og tilnærmet tilsvarende planløsning som eksisterende boenhet. Det vises til vedlagte plan og fasadetegning som viser tiltaket etter ombygging, jf. **vedlegg 2**.

I tillegg ønsker Bergen Bolig å bygge en garasje til boligen.

En bebyggelsesplan vil heller ikke medføre at eventuelle ulemper for naboene blir nærmere eller bedre belyst. Hensynene til naboene må kunne vurderes tilfredsstillende i en normal byggesak med ordinær nabovarsling.

Samlet sett anses fordelene med å gi dispensasjon klart å overstige ulempene. Hensynene bak plankravet i kommunedelplanen synes heller ikke tilsidesatt.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Kyrre ANS



Jakob Chr. Christensen
Advokat (H)

Vedlegg:

- plan – og fasadetegning før tiltaket, jfr vedlegg 1
- plan- og fasadetegning etter tiltaket, jfr vedlegg 2

Kopi: Bergen Bolig AS

Hjemmel for dispensasjon - rettsregler

Hovedregelen i kommunedelplan for Volda Sentrum punkt 1.1 annet ledd lyder som følger:

I byggeområda merka med B på plankartet, kan arbeid og tiltak som er nemnde i PBL §§ 81, 86 a, 86b og 93 (arbeid som krev byggeløyve, meldepliktige bygg og andre varige konstruksjonar og anlegg og frådelling til slike føremål ikkje finne stad før områda inngår i godkjend bebyggelsesplan.

I kommunedelplanens punkt 9.1 fremkommer at kommunen «kan gje dispensasjon frå planen dersom det ligg før(e) særlege grunnar for det, jfr § 7 i plan- og bygningslova».

Tidligere plan- og bygningslov § 7 er erstattet med § 19-2 hvor det legges til grunn at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Videre har kommunen i kommunedelplanens punkt 9.1 nr. 3 stilt opp vilkår som må være oppfylt før dispensasjon kan gis. Disse er:

1. Bustadhuset å inngå som ei naturleg fortetning av eksisterande bustadgruppe
2. Veg må tåle utvida bruk
3. Ved innlegging av vatn, må det ligge føre godkjent utsleppsløyve i tråd med regelverket.
4. Bustadhuset skal ikkje vere til ulempe for naboar, landbruksdrift eller andre kjende interesser knytt til spesielle naturtypar eller kulturminne
5. Bustadhusa må elles oppfylle krava som er oppsette i § 3 i dei utfyllande føresegnene for LNF-område der det kan tillatast spreidd bustadbygging.

Den nærmere vurdering

Bergen Bolig AS vil særlig vise til dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningslova § 19-2 og det gjøres gjeldende at hensynene bak plankravet i kommunedelplanen ikke blir tilsidesatt.

Det planlagte tiltak er et begrenset tiltak på eksisterende bebyggelse og Bergen Bolig AS kan ikke se at en bebyggelsesplan er nødvendig eller gir et bedre grunnlag for kommunen til å vurdere en byggesøknad. Det er i nærområdet flere tomannsboliger og rekkehus med tilsvarende tomteutnyttelse som foreliggende tiltak. På eiendommen gnr 30, bnr 52 finnes blant annet to boenheter. I tillegg er gnr 30, bnr 349 bebygd med rekkehus. For øvrig vises til planprogrammet for ny kommuneplan der det uttales en klar målsetning om fortetting innenfor sentrumsområdene.

Da det kun søkes om en ekstra boenhet som harmonerer med strøkskarakteren for øvrig anses som en naturlig «fortetting av eksisterende bustadgruppe», vil krav om bebyggelsesplan fremstå som et uforholdsmessig byrdefullt og kostnadskrevende pålegg. Nytteverdien av bebyggelsesplan i forbindelse med en byggesak fremstår som helt begrenset. En ekstra boenhet inngår som en naturlig fortetting av eksisterende bebyggelse.

Den økte trafikkbelastningen vil i tillegg være lav og det vil ikke medføre krav om tiltak på eksisterende tilkomstvei.

Gbr 30/261

Bilag nr.: 2



1:1000

27.10.2016



Kart må vere i kurant målestokk og med rutenett for å kunne nyttast i søknader.

SITUASJONS KART NY SITUASJON
BNB 27/10-16



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2016/1738

Arkivkode: 10/2

Utvalsaksnr **Utval**
72/17 Forvaltningsutvalet

Møtedato
24.10.2017

GBR 10/2 DELING AV EIGEDOM - DISPENSASJON FRÅ KOMMUNEPLAN

Administrasjonen si tilråding:

- 1. Forvaltningsutvalet viser til gjeldande kommuneplan, der den aktuelle eigedomen er lagt ut til LNF- sone B med høve til spreidd bustadutbygging. Ut frå dette og positiv avklaring gjennom høyring finn Forvaltningsutvalet å kunne gje dispensasjon frå plankrav i kommuneplan for deling som omsøkt.*
- 2. Forvaltningsutvalet gir med heimel i jordlova §§ 9 og 12 løyve til omdisponering av 0,5 daa og frådelling av 1,0 daa som omsøkt.*
- 3. Forvaltningsutvalet viser til uttale frå Mattilsynet og føreset at reglane i drikkevassforskrifta vert ivareteke gjennom registrering og at drikkevasskvaliteten blir regelmessig kontrollert, og stettar krava i drikkevassforskrifta.*

Vedleggsliste:

1. Søknad om deling med vedlegg
2. Høyringsbrev til fylkesmannen
3. Fylkesmannen, brev av 21.09.2017
4. M.R. Fylkeskommune, brev av 18.08.2017
5. Landbrukskontoret Ørsta Volda, tilråding i høve jordlova.
6. Mattilsynet uttale datert 6.10.2017

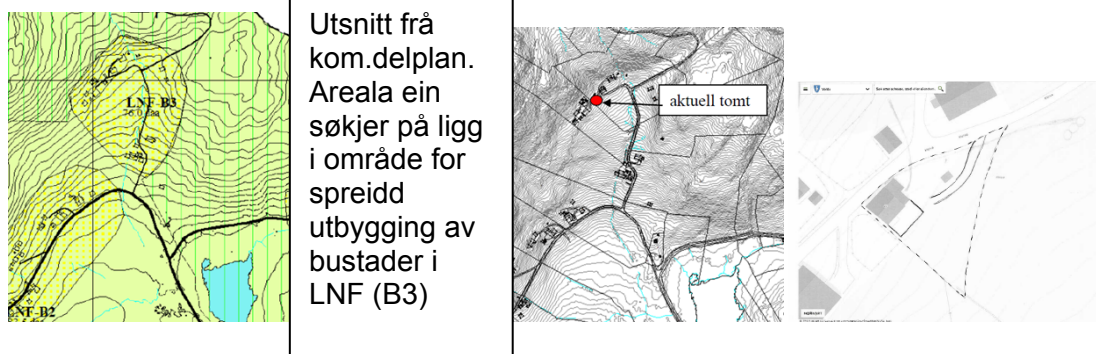
Uprenta saksvedlegg:

Kommunedelplan

Saksopplysningar/fakta:

Det ligg føre søknad om deling av eigedom på gnr 10 bnr 2.

Eit eldre bustadhus med tilgrensande tomteareal (ca. 1da) er søkt frådelt.



Resten av tunet ligg på andre sida av kommunevegen.

I kommuneplan, kommunedelplan for Volda sentrum, Mork/Furene og Vikebygda, -plan ID 2007010, er området vist som LNF-sone B med høve til spreidd busetnad.

Det er dotter til eiga av 10/2 som no skal overta eigedomen.

Løysingar for vassforsyning og avlaupsordning vert uendra. Ordninga for dette er tilknytning til eksisterande privat brunn, og til eksisterande privat avløpsanlegg som går via slamavskiljar til infiltrasjon i grunnen.

Avlaupsordninga og utbetring av brunn vart etablert i samband med bygging av ny bustad på eigedomen i 1976.

Erklæring om rettar til slik vidare bruk for ny eigedom ligg ved. Rett til slik bruk må tinglystast.

Kommuneplanen har fylgjande sakshandsamingsreglar:

"Søknad om dispensasjon som gjeld endring av arealbruk, frådeling eller nybygg skal før dispensasjonssøknad blir handsama, leggjast fram for dei organ som normalt ville fått ei plansak i det same området til uttale.

Andre instansar, som t.d. kulturstyresmaktene, fylkesmannen, fylkeskommunen, vassdragsdirektoraret, Kystverket m.fl. må få høve til å uttale seg dersom deira interesser kan bli berørt. Reguleringsplanar og detaljplanar skal sendast Møre og Romsdal Fylke v/kulturavd. for uttale, jf. § 9 og 25 i Kulturminnelova. Dette gjeld også alle dispensasjonar frå kommunedelplanen eller byggesaker som kan påverke automatisk freda kulturminne uavhengig av om desse er kjende."

I kommuneplanen er det elles gitt fylgjande retningslinjer som også skal vere gjeldande for områda avsett til spreidd bustadbygging, LNF-B (nr) m.v. Jf pkt 1.1 fellesføresegner der det heiter:

Plankrav § 20-4, 2. ledd bokstav a:

1.1 I byggeområda merka med R og B på plankartet, kan arbeid og tiltak som er nemnde i PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 (arbeid som krev byggeløyve, meldepliktige bygg og andre varige konstruksjonar og anlegg) og frådeling til slike føremål ikkje finne stad før områda inngår i godkjend plan.

Tekniske anlegg og tenester § 20-4, 2. ledd bokstav b:

I byggeområde: generelle byggeområde, bustad og næringsområde merka med R på plankartet, kan ikkje utbygging skje før kommunaltekniske anlegg og samfunnstenester som energiforsyning, kommunikasjon m.v., er etablert eller sikra tilfredsstillande kapasitet.

Løysing for frådeling er drøfta med kommunen i høve omsøkte arrondering og løysing for avkøyring til kommunal veg m.m.

Søknaden har elles vore sendt på høyring.

Det ligg føre fråsegn frå M.R.Fylkeskommune og Fylkemannen i M.R. at dei ikkje har merknader til dispensasjon/deling. Landbrukskontoret har tilrådd dispensasjon i høve til jordlova for omsøkt deling.

Jf. kopi av tilrådinga frå Landbrukskontoret som ligg ved.

I konklusjon i tilrådinga frå landbrukskontoret heiter det m.a:

"Det skal leggjast vekt på om deling vil medføre drifts- og/eller miljømessige ulemper i høve landbruk. Ein kan ikkje sjå nemnande ulemper knytt til delinga.

Denne saka gjeld deling av tomt til bustad på 1 daa.

Vurderinga skal sjå til at eigedomen etter ei deling har nok ressursar for ei framtidig drift, og ikkje vert vesentleg svekkja. Ein kan ikkje sjå at delinga har avgjerande innverknad på gardsdrift i området.

Etter ei samla vurdering av momenta som skal leggjast vekt på jmf jordlova, finn vi at ei deling ikkje vil svekke landbrukseigedomen vesentleg. Med heimel i jordlova rår ein til løyve til deling etter §12. Ein vil heller ikkje gå imot at ein her får omdisponere 0,5 daa overflatedyrka jord. Etter det ein kan sjå er og delinga i samsvar med gjeldande plan."

Mattilsynet har gitt fylgjande uttale:

"Som sektoreining har Mattilsynet etter plan- og bygningslova uttalerett og høve til å kome med eventuelle motsegn i plansaker som omhandlar m.a. drikkevatn.

Den nye eigedomen vil bli tilknytt eksisterande vassforsyning. Etter det Mattilsynet får opplyst vil det kun vere to husstandar som nyttar denne vasskjelda. Ein går ut i frå at dette er ein fjellbrønn. Alder, tilstand og kapasitet på brønnen og leidningsnettet, samt informasjon om teknisk utforming av brønnen og området rundt vasskjelda (tilsigsområdet) kjem ikkje fram av sakspapira. Dokumentasjon på vasskvaliteten er heller ikkje lagt ved søknaden. Basert på dei opplysningar som kommer fram av søknaden vel Mattilsynet å gi en generell uttale.

Mattilsynet føreset at drikkevasskvaliteten blir regelmessig kontrollert, og at analyseresultata stettar krava i drikkevassforskrifta. I følge ROS- analysen er avløpssystemet sårbart, og vil bli særskilt vurdert. Det må sikrast at konstruksjonane som er knytt til vassforsyninga er tette og ikkje vert ureina av avløpsanlegg og andre forureinande installasjonar og aktiviteter i området.

I følge den nye drikkevassforskrifta som tredde i kraft i 2017 skal alle vassforsyningsanlegg som forsyner fleire enn ein abonnent registrerast. Det vil komme meir informasjon om dette så snart det elektroniske registreringssystemet er på plass.

Mattilsynet har ingen merknadar til saka utover det som er nemnt ovanfor."

Vurdering og konklusjon:

Delinga gjeld etablering av ny bustadtomt med påståande hus. Omsøkt deling gir ei god tomtearrondering med avgrensingar mot kommunal veg og vil i liten grad gjere eventuell seinare planlegging i området vanskeleg.

Tilhøva til tekniske anlegg vert i liten grad endra ved omsåkte deling. Løyve til tilknytingar til eksisterande anlegg på hovudbruket er gitt.

Det er ikkje planar om framføring av offentleg vassforsyning eller etablering av offentleg avlaupsnett i området på kort sikt.

Jf også den positive tilrådinga i høve til jordlova om deling og omdisponering av dyrka areal.

.....
Utviklingssjef

Jørgen Vestgarden

Utskrift av endeleg vedtak:

Arve Digernes Kleiva 44, 6105 VOLDA

Kopi:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Møre og Romsdal Fylkeskommune

Mattilsynet

Landbrukskontoret Ørsta/Volda

Kommunalteknisk avd.

Utvikling- Torgeir Stensøe

Klageinstans: Fylkesmannen

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ JORDLOVA

Gjeld: frådeling av tomt

Gards/bruksnummer: 10-2

Eigar: Arve Digernes

Nye eigarar av frådelt tomt: Marte Grønningsæter Digernes og David Merheb

Arealbruk: LNF-område m/spreidd boligbebygging

Underteikna søker med dette om dispensasjon frå jordlova når det gjeld frådeling av tomt på gards- og bruksnummer 10-2 i Volda kommune. Frådelinga gjeld om lag eitt mål, og det står allereie eit hus på tomta.

Eg søker om frådeling fordi eine dottera mi vil kjøpe ei tomt rundt "Gamlehuset" (Kleiva 45) og pusse opp huset. Når det gjeld tilkomst planlegg vi å lage ein liten veg som går på skrå nedover frå den private vegen som høyrer til 10-2. Den kjem til å gå nedanfor trafoen som står nært vegen. Vi må ha ny tilkomst til den innebygde garasjen.

Den nye tomta vil innehalde eit lite område med dyrka mark, men denne vil bli halden ved like slik som den blir i dag. Vi skal bygge ut det eksisterande huset med ca. 5x9 m. sørover, men det får ikkje innverknad på dyrkamarka. Sjå vedlagt skisse over planlagd utbygging i vedlegg 1.

Vatn kjem dei framleis til å dele med understeikna (10-2), og det same gjeld kloakk. Dei kjem til å nytte septiktankane slik dei gjer i dag, til kommunen eventuelt legg opp kloakksystem til Kleiva. Sjå vedlagt fråsegn om retten til å bruke både vasskjelde og kloakksystem (vedlegg 2).

Stad/dato:

Volda, 25.01.17

Arve Digernes

Arve Digernes

Vedlegg 1.

Rosa linje: vassledning til privat brønn
Blå linje: Kloakerør til septiktankar



PLAN FOR UTBYGGING AV KLEIVA 45 MED NY TILKOMST.

UTBYGGING: 5 m sørover og ca. 9 m. langs heile huset. Den planlagde garasjen kjem under det nye tilbygget.

Stipla linje: planlagd fradelst tomt.

Ny tilkomst nedanfor trappen.

FRÅSEGN OM VEGRETT, AVLAUP OG VATN.

Gjeld: gards/bruksnr. 10-2

Eigar: Arve Digernes

Eigarar av tomt som skal delast frå: Marte Grønningsæter Digernes og David Merheb

Underteikna gir med dette løyve til at ny eigedom som skal delast frå gards/bruksnr. 10-2 får bruke vassforsyning (brønn), noverande kloakkanlegg (septiktankar) og privat veg for tilkomst til den nye tomta.

Underteikna gir også løyve til at det blir bygd ny tilkomst til den frådelte tomta frå den private vegen som høyrer til 10-2.

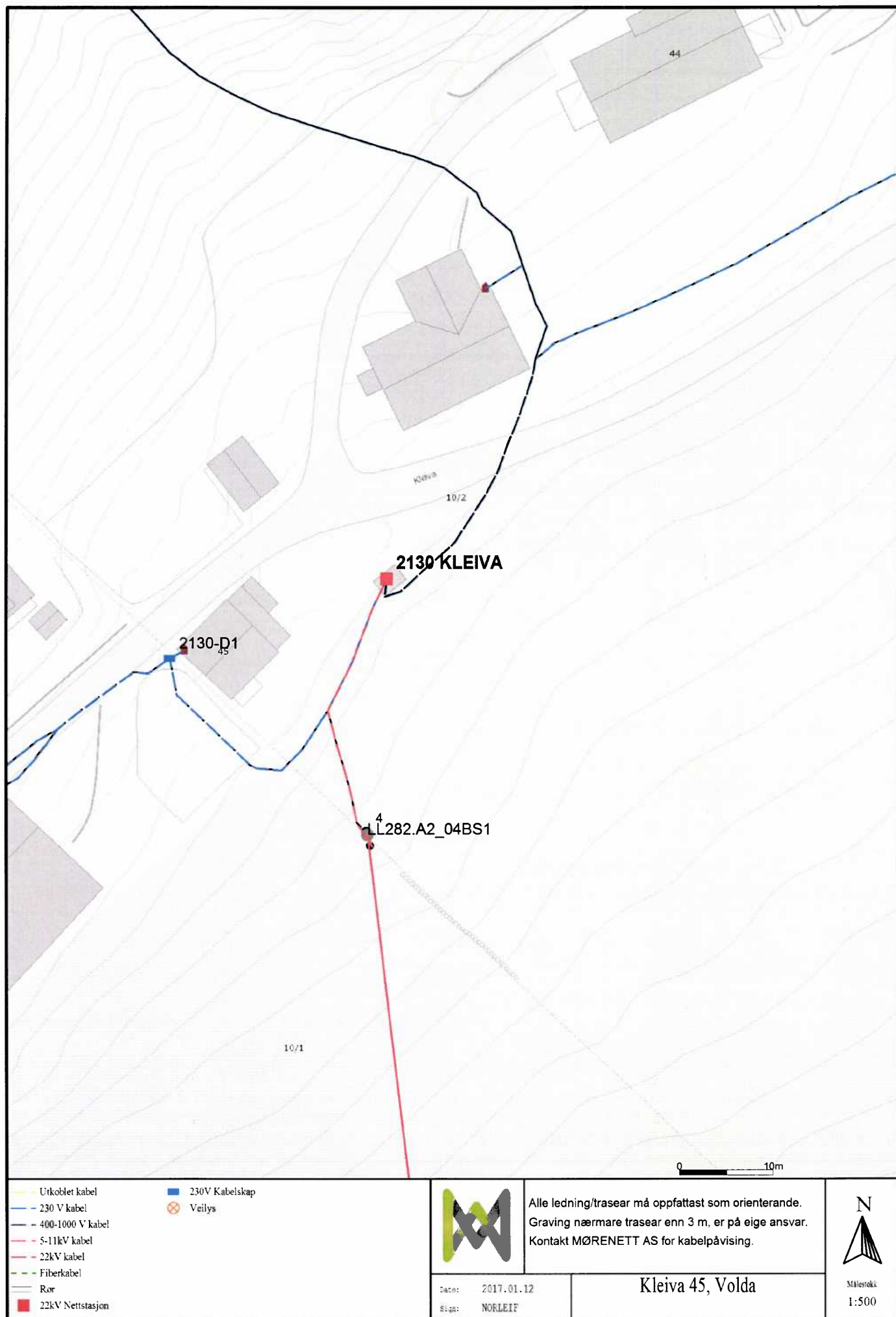
Stad/dato:

Volda, 25.01.17

Arve Digernes

Arve Digernes

Vedlegg 3. Uttale og Kart fra Mørenett



Index x

to me •

Vi viser til forespurnad om uttale til soknad om fradeling av tomt (Kleiva 45) i Volda kommune.

Vedlagde kart viser fordelingsnettet vårt i området og vi har ingen merknadar til aktuelle frådeling

Huset kan også påbyggast 5 meter mot høyspentmasta utan at det kjem i konflikt med avstandskrava i føreskriftene.

Saman med grunneigar held vi på å planlegge kabling av delar av hogspentlinja på eigedommen. Det finst ikkje noko avstandskrav for hogspentkابلar, så sant ein ikkje plasserer bygningar oppe på kabeltraseen. Det vil gå svært lite straum gjennom kabelen og magnetfeltet over kabelen vil vere forsvinnande lite.

Vennieg helsing

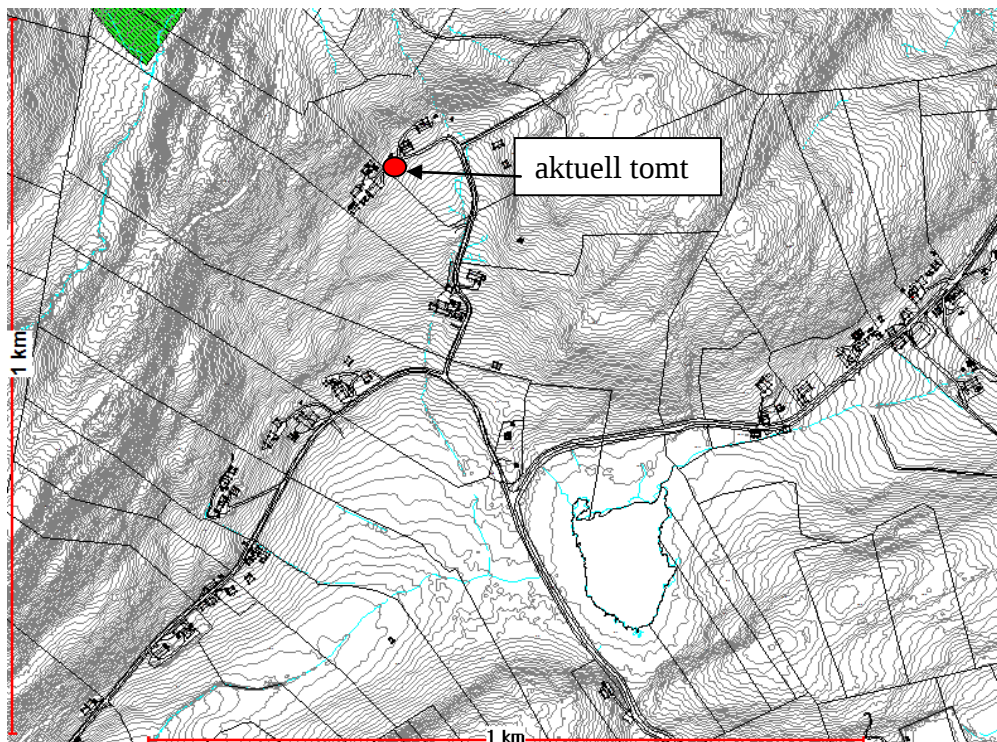


Norleif Nordal
Ingeniør Plan
Morennett AS

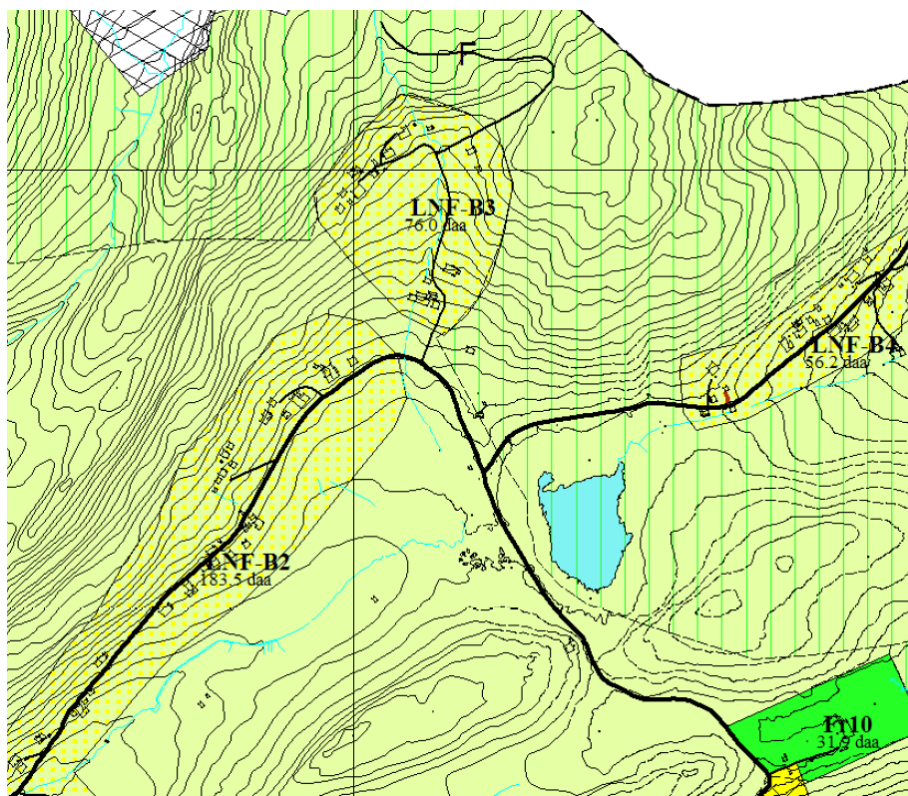
+47 913 49 904
norig.f.nordal@morenett.no

Denne meldinga er berre meint for mottakaren, og kan innehalde fortlruelige opplysningar eller annan privat informasjon. Viss du får denne meldinga ved ein feil, ver vennleg å varsle avsendar og slett originalen.





Frådeling bustadtomt på gnr 10 bnr 2 situasjonskart



Utsnitt kommunedelplan

Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i saker etter plan- og bygningslova

Utarbeidd av Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Revidert 15.12.2016

Plan- og bygningslova § 28-1 fastset krav om sikker byggegrunn, og § 4-3 fastset krav om risiko- og sårbarheitsanalysar i arealplanlegginga.

Føremålet er å gje grunnlag for å førebygge risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur, materielle verdier mv. Risiko og sårbarheit kan ligge i arealet slik det er frå naturen si side (flaum- og skredfare, radonstråling mv.). Risiko og sårbarheit kan òg oppstå som ei følge av arealbruken – i og utanfor det aktuelle planområdet.

Planstyresmakta pliktar å sjå til at risiko- og sårbarheitsanalyse vert gjennomført.

Klimaendringane er forventa å påverke framtidig risiko og sårbarheit, og ROS-analysen må difor vurdere konsekvensar av klimaendringane. Fylkesmannen har lagt ved nokre sjekkpunktar på siste side i dette dokumentet som kan vere til hjelp når klimatilpassing skal vurderast.

Bruk av sjekklista

Denne sjekklista er utarbeidd av Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Sjekklista kan tene som utgangspunkt for, og oppsummering av, risiko og sårbarheit i arealplansaker. *Sjekklista er ikkje i seg sjølv ein ROS-analyse.* For å kvittere ut spørsmåla i sjekklista, må det gjerast sjølvstendige vurderingar. Dersom ein er usikker på om det føreligg risiko, skal det hentast inn fagkyndig vurdering. Alle står fritt til å tilpasse sjekklista til eige behov.

Som utgangspunkt meiner Fylkesmannen i Møre og Romsdal at sjekklista gjev størst nytte i mindre arealplansaker (detaljregulering, reguleringsendring, mindre områderegulering). I slike saker der risiko eller sårbarheit *ikkje* vert avdekt, kan utfylt sjekkliste og kommentarar gå inn i saka som dokumentasjon av risiko og sårbarheit. Dersom risiko eller sårbarheit *vert* avdekt, må dette visast i sjekklista, saman med utfyllande vurdering av avdekte forhold. Sjekklista kan under same føresetnad brukast i byggesaker og dispensasjonssaker, jf. krava i pbl. § 28-1.

Sjekklista er mindre eigna til å dokumentere samansett risiko og sårbarheit i større arealplanar (områderegulering, kommuneplanens arealdel og kommunedelplanar).

Fylkesmannen har samla dokument og lenkjer til bruk i arealplanlegginga her:

<http://www.fylkesmannen.no/More-og-Romsdal/Samfunnstryggleik-og-beredskap/Arealplanlegging/>

GisLink gjev tilgang til kart- og faginformatjon til bruk i arealplanlegginga:

<http://www.gislink.no>

Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i saker etter plan- og bygningslova

Namn på tiltak/plan:.....Frådeling av bustadtomt med påståande bygg gnr 10 bnr 2 Volda kommune.....

Naturgitte forhold		Er det knytt risiko til følgjande element? <i>Dersom JA - kommenter i tabellen eller i eige avsnitt/vedlegg. Grunngje NEI etter behov.</i>	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er området utsett for snø-, flaum-, jord- og/eller steinskred?		x	
	B	Er området utsett for større fjellskred?		x	
	c	Er det fare for flodbølger som følge av fjellskred i vatn/sjø?		x	
	d	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?		x	
	e	Er området utsett for flaum eller flaumskred, også når ein tek omsyn til auka nedbør som følge moglege av klimaendringar?		x	
	f	Er det kjente problem med overflatevatn, avløpssystem, lukka bekker, overfløyming i kjellar osv?		x	
	g	Kan det vere fare for skogbrann/lyngbrann i området?		x	
	H	Er området sårbart for ekstremvær/stormflo medrekna ei ev. havnivåstigning som følge av endra klima?		x	
	I	Treng det takast særskilte omsyn til radon?		x	
	j	Anna (Spesifiser)?			

Omgjevnad		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er det regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is i nærleiken?		x	
	b	Er det terrengformasjonar som utgjer spesiell fare (stup etc.)?		x	
	c	Vil tiltaket (utbygging/drenering) kunne føre til overfløyming i lågare-liggande område?		x	
	d	Anna (spesifiser)?			

Vass-forsyning		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er det problem knytt til vassforsyning og avløp i området?	x		Privat kloakk - må særskilt vurderast
	b	Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatt, og kan dette utgjere ein risiko for vassforsyninga?		x	
	c	Anna (spesifiser)?			

Kraft- forsyning		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er området påverka av magnetfelt over 0,4µT frå høgspenlinjer?		x	
	b	Er det spesiell klatrefare i høgspenmaster?		x	
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?		x	
	d	Anna (spesifiser)?			

Samferdsel		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er det kjente ulukkespunkt på transportnettet i området?		x	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere ein risiko for området?		x	
	c	Er det transport av farleg gods til/gjennom området?		x	
	d	Kan området bli isolert som følge av blokkert infrastruktur, eks som følge av naturhendelser?		x	
	e	Anna (spesifiser)?			

Miljø/ Landbruk		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Vil plana/tiltaket bli ramma av, eller forårsake forureining i form av lyd, lukt eller støv?		x	
	b	Vil plana/tiltaket bli ramma av, eller forårsake fare for akutt eller permanent forureining i området?		x	
	c	Vil tiltaket ta areal frå dyrka eller dyrkbar mark?	x		Jf -tilråding landbruk
	d	Anna (spesifiser)?			

Er området påverka/ forureina frå tidlegare bruk		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?		x	
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringar etc.?		x	
	c	Industriverksemd eller aktivitetar som t.d. avfallsdeponering, bålbrenning, skipsverft, gartneri etc.?		x	
	d	Anna (spesifiser)?			

Brann/- ulukkes- beredskap	Er det knytt risiko til følgjande element?		Ja	Nei	Kommentar
	a	Har området mangelfull sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?	x		
	b	Har området dårlige tilkomstruter for utrykkingskjøretøy?		x	
	c	Anna (spesifiser)?			

Sårbare objekt	Er det knytt risiko til følgjande element?		Ja	Nei	Kommentar
	a	Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området: - elektrisitet, - teletenester? - vassforsyning? - renovasjon/avløp?		x	
	b	Er det spesielle brannobjekt i området?		x	
	c	Er det omsorgs- eller oppvekstinstitusjonar i området?		x	
	d	Anna (spesifiser)?			

Verksemds- risiko	Er det knytt risiko til følgjande element?		Ja	Nei	Kommentar
	a	Omfattar tiltaket spesielt farlege anlegg?		x	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar i nærliggande verksemdar (industriføretak etc.), utgjere ein risiko?		x	
	c	Er det storulukkesbedrifter i nærleiken som kan representere ein fare?		x	
	d	Anna (spesifiser)?			

Ulovleg verksemd	Er det knytt risiko til følgjande element?		Ja	Nei	Kommentar
	a	Er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/terrormål?		x	
	b	Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?		x	
	c	Anna (spesifiser)?			

Sjekklista er gjennomgått den _18/08-2017 av sign: _Per Heltne

Sjekkliste klimatilpassing

1. Flaumfare

a) Større vassdrag (vassdrag over 100 km²):

- ☐ Er det teke høgde for klimaframskrivingar i flaumsonekartlegginga? ja
- ☐ Kan auka totalnedbør, oftare intens nedbør og større nedbørsmengder på dagar med intens nedbør, endre på resultatet av kartlegginga? nei
- ☐ Kan auka havnivå føre til auka flaumfare for planområdet (fare for kombinasjon av stormflo og flaum)? nei
- ☐ Har det vore tilfelle av isgang (som kan forverre flaumproblema)? nei

b) Bekkar og mindre elvar med bratt fall:

- ☐ Har det vore flaum ved tidlegare hendingar med intens nedbør? nei
- ☐ Kan auka totalnedbør, oftare intens nedbør og større nedbørsmengder på dagar med intens nedbør, endre forholda? nei
- ☐ Er det planlagd utbygging 20 meter eller nærare ein vassdrag/bekk? nei
- ☐ Er bekkar lagt i røyr, og er det i tilfelle kapasitet til å ta unna auka nedbørsmengder? nei
- ☐ Har det vore endringar i arealbruken omkring elvar og bekkar som gjer at dei må finne andre løp ved flaum? nei
- ☐ Vil utbygginga kunne ligge i vegen for, eller stenge for, at elvar og bekkar kan endre løp? nei

2. Skred/erosjon

a) Er det lausmasser langs elv og/ eller sjø som kan vere utsett for erosjon? nei

3. Avløp

a) Har det vore problem med kapasiteten i avløpssystema ved tidlegare hendingar med intens nedbør? nei

b) Har det vore problem tilbakeslag? nei

c) Kan auka totalnedbør, oftare intens nedbør og større nedbørsmengder på dagar med intens nedbør endre forholda? nei

d) Kan auka havnivå gi problem for avløpsanlegg (tilbakeslag)? nei

4. Havnivå/stormflo

a) Er berekninga av havnivåstiging og stormflo gjort i samsvar med prinsippa i rettleiaren «Havnivåstiging og stormflo» (DSB, september 2016)?

5. Infrastruktur (utanom vatn og avløp)

a) Kan auka fare for utfall av kritisk infrastruktur endre risiko- og sårbarheitsforhold for det aktuelle området? nei

6. Slagregn

a) Kan området vere sårbart for auka fare for slagregn? nei

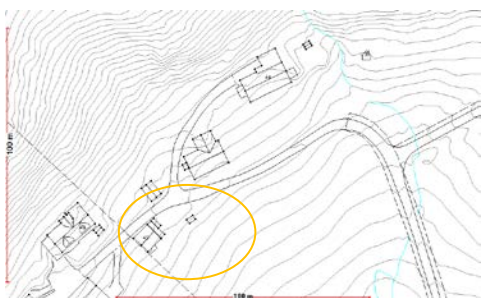


Fylkesmannen i Møre og Romsdal m.fl
Møre og Romsdal Fylkeskommune
Mattilsynet
NVE
Landbrukskontoret
Kommunalteknisk avd.

Arkivsak nr.	Løpenr.	Arkivkode	Avd/Sakshandsamar	Dato
2016/1738	10552/2017	10/2	UTV/ PERHEL	17.08.2017

GBR 10/2 DELING AV EIGEDOM - HØYRING I HØVE TIL KOMMUNEPLAN MM

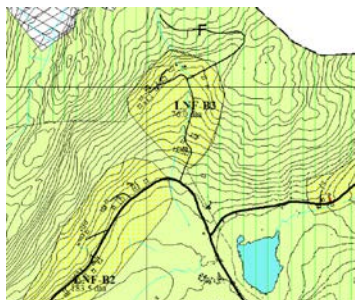
Det ligg føre søknad om deling av eigedom på gnr 10 bnr 2.
Eit eldre bustadhus med tilgrensande tomteareal (ca. 1da) er søkt frådelt.



Aktuell tomt.

Resten av tunet ligg på andre sida av kommunevegen.

I kommuneplan, kommunedelplan for Volda sentrum, Mork/Furene og Vikebygda-planID 2007010, er området vist som LNF-sone B med høve til spreidd busetnad.



2. Landbruks-, natur- og friluftsområder LNF (PBL §20-4, 1. ledd nr.2)	
	LNF
	LNF spreidd bustadbygging
LNF-med høve til spreidd utbygging LNF - B1 Her kan vere plass til inntil 8 bustader.	
LNF-med høve til spreidd utbygging LNF - B2 I dette området kan det vere plass til inntil 10 bustader.	
LNF-med høve til spreidd utbygging LNF - B3 I dette området kan det vere plass til inntil 3 bustader.	
LNF med høve til spreidd utbygging LNF - B4	

Kommuneplanen har fylgjande sakshandsamingsreglar:

"Søknad om dispensasjon som gjeld endring av arealbruk, frådelling eller nybygg skal før dispensasjonssøknad blir handsama, leggjast fram for dei organ som normalt ville fått ei plansak i det same området til uttale. Andre instansar, som t.d. kulturstyresmaktene, fylkesmannen, fylkeskommunen, vassdragsdirektoraret, Kystverket m.fl. må få høve til å uttale seg dersom deira interesser kan bli berørt. Reguleringsplanar og detaljplanar skal sendast Møre og Romsdal Fylke v/kulturavd. for uttale, jf. § 9 og 25 i Kulturminnelova. Dette gjeld også alle dispensasjonar frå kommunedelplanen eller byggesaker som kan påverke automatisk freda kulturminne uavhengig av om desse er kjende."

I kommuneplanen er det elles gitt fylgjande retningslinjer som også skal vere gjeldande for områda avsett til spreidd bustadbygging, LNF-B (nr) m.v. Jf pkt 1.1 fellesføresegner der det heiter:

Plankrav § 20-4, 2. ledd bokstav a:

1.1 I byggeområda merka med R og B på plankartet, kan arbeid og tiltak som er nemnde i PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 (arbeid som krev byggeløyve, meldepliktige bygg og andre varige konstruksjonar og anlegg) og frådeling til slike føremål ikkje finne stad før områda inngår i godkjend plan.

Tekniske anlegg og tenester § 20-4, 2. ledd bokstav b:

I byggeområde: generelle byggeområde, bustad og næringsområde merka med R på plankartet, kan ikkje utbygging skje før kommunaltekniske anlegg og samfunnstenester som energiforsyning, kommunikasjon m.v., er etablert eller sikra tilfredsstillande kapasitet.

Estetiske omsyn § 20-4, 2. ledd bokstav b:

Nybygg og tilbygg/påbygg skal så langt råd er, tilpasse seg landskap og eksisterande bygg på ein god måte. Dvs. ta omsyn til gardstun/bygningar, kulturminne med høg kulturverdi i alle utbyggingsområde samt å innordne seg terreng, vegetasjon og tomtstruktur, og til eksisterande bygg og bygningsmiljø når det gjeld volum, form, materialar og farge. Ved utbygging skal det så langt råd er, leggjast vekt på å ta vare på overordna grøntdrag.

Det er dotter til eiga av 10/2 som no skal overta eigedomen.

Løysingar for vassforsyning og avlaupsordning vert uendra. Erklæring om rettar til slik vidare bruk for ny eigedom ligg ved.

Løysing for frådeling er drøfta med kommunen i høve omsøkte arrondering og løysing for avkøyring til kommunal veg m.m.

Vidare er det av landbrukskontoret tilrådd dispensasjon i høve til jordlova for omsøkt deling. Jf. kopi av tilråding som ligg ved.

Kommunen er i utgangspunktet positivt innstilt til søknaden.

Før vidare handsaming vert saka sendt dykk for uttale/innspeil.

Frist for innspeil vert sett til 28.09.2017.

Ved ein feil i våre interne rutinar og etterfylgjande ferietid, har saka blitt unødig forseinka hos oss. Om de har høve til raskare tilbakemelding enn ordinært avtala høyringsfrist er vi takksame for det.

Med helsing

Per Heltne
fagansvarleg, plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



Volda kommune
Stormyra 2
6100 VOLDA

 VOLDA KOMMUNE	
Saksnr. 16/1738	Avg. UTV
Løpenr.	Sns Perhel
25 SEPT 2017	
Arkivdel: Bygg	
Klassering P:	
Klassering S:	

Volda kommune
Deling av eiendom gnr10 bnr2
Dispensasjon frå kommuneplan

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 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



VOLDA KOMMUNE

Stormyra 2
6100 VOLDA

Saksnr	Løpenr.	Arkiv	Saksansvarleg	Dato
2017/1733	10998/2017	1519/10/2	SKAARA	10.08.2017

1519 GNR/BNR 10/2 - SØKNAD OM DELING AV LANDBRUKSEIGEDOM, ARVE DIGERNES

Saksframlegg til Volda kommune – handsaming etter jordlova.

ePhorte saksnummer i Volda kommune: 2016/1738

1519 gnr/bnr 10/2 – tilråding til vedtak etter jordlova.

Tilråding til vedtak:

Frådeling etter jordlova § 12, vedtak:

Forvaltningsutvalet syner til søknad dagsett 07.02.2017, frå Arve Digernes. Det vert søkt om deling av bustadtomt på 1,0 daa frå gnr 10 bnr 2.

Med heimel i jordlova §§ 9 og 12 gir Forvaltningsutvalet løyve til omdisponering av 0,5 daa og frådeling av 1,0 daa slik det er søkt om. Grunngevinga er at delinga vert vurdert å ikkje svekkje ressursane til eigedomen vesentleg og ikkje føre til driftsmessige ulemper for landbruksdrift på eigedomen.

Utskrift til:

Saksvedlegg:

1. Søknad om deling frå Arve Digernes, dagsett 07.02.2017

Samandrag av saka:

Arve Digernes søker om frådeling av hus med tomt på 1,0 daa frå gnr 10 bnr 2.

Saksopplysningar:

Søknaden gjeld deling av bustadtomt på 1,0 daa frå Håskjold fremre gnr 10 bnr 2 i Volda.

Søknaden er dagsett 07.02.2017, og vart av Volda kommune oversendt til landbrukskontoret Ørsta Volda for jordlovshandsaming 07.08.2017.

Søkjaren Arve Digernes er eigar av Håskjold fremre gnr 10 bnr 2. Landbrukseigedomen er totalt på 81 daa – fordelt på 2 teigar, og med desse markslaga:

Fulldyrka jord	Overflate - dyrka jord	Innmark s- beite	Skog sær s høg bonitet	Skog høg bonitet	Skog middels bonitet	Skog låg bonitet	Uprod. skog	Myr	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebyggd
23,5	7,9	19,7	0	7,4	0,3	0	1	0	3,4	16,5	1,1

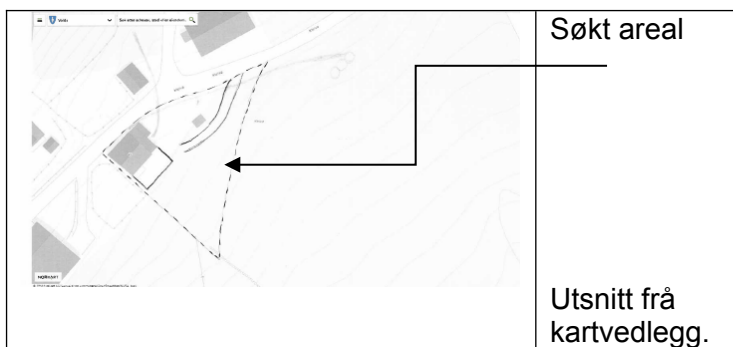
Eigedomen har to våningshus (Kleiva nr. 44 og 45), driftsbygning og garasje.

Føremålet med søknaden er å dele frå 1 bustad med tomt (Kleiva 45) på om lag 1,0 daa.

Arealet ein søker ligg i eit hjørne mot byte til bnr 1 og mot privat veg.

Tomta dannar ein trekant her.

I AR5 er om lag halve tomta registrert som overflatedyrka jord, og resten er anna fastmark (tun).



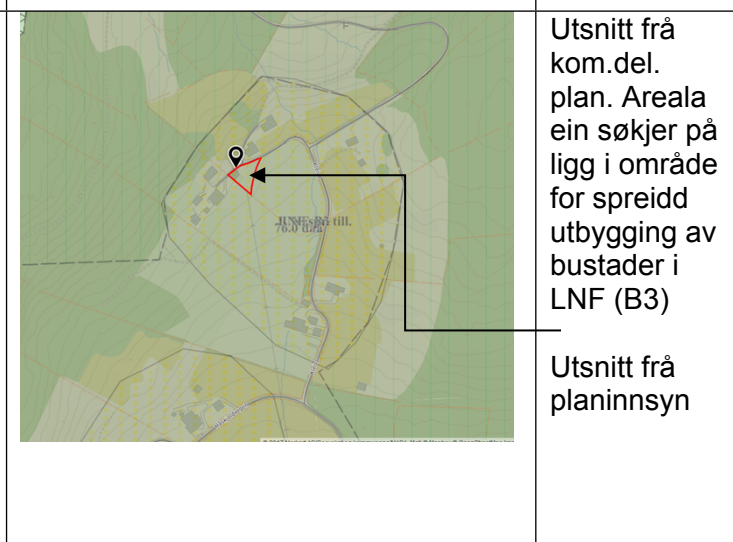
I kommunedelplanen for Volda sentrum ligg tunområdet i planområde kor det kan oppførast spreidd busetnad. I medhald av pbl. §20-4 andre ledd, bokstav c, er det for tida 2009-2021, bestemt slik lokalisering og omfang:

-

LNF – B3: 76 daa stort område kor ein kan ein oppføre inntil 3 nye bustader

-

Ein kjenner ikkje til kva tidlegare delingar/bygging som har skjedd med heimel i plan innanfor B3.



Det har så langt ikkje kome høyringsinnspel frå Fylkeskommune eller Fylkesmannen.

Ein har gått gjennom basar for å sjå om tiltaket er i konflikt med ulike tema. Ein fann då at huset er SEFRAK-registrert, ingen andre treff.

Vurdering og konklusjon:

Ved handsaming etter jordlova § 9 (omdisponering) og §12 (deling) må ein syne til 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 forpakting, 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.

Skal 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.)

I dette tilfellet er halvparten av omsøkt areal dyrka mark. Ein må difor og vurdere søknaden etter § 9 Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord i jordlova.

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. Ein 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.

Vurderingar:

Tema:	Vurdering:
Ressurs for eigedomen:	Arealet er tunareal dyrka jord opp mot tunet. Sjølv om arealet framleis ligg som dyrka jord vil det ved ei deling vere lausrive frå hovudbruket. I dag er det ikkje drift på garden som tilseier bruk for to bustadhus.
Driftsmessig tilkomst:	Plasseringa av hus og tomt er god.
Temabasar i Kilden:	Ingen i rimeleg nærleik.
Påverknad for drifta av landbrukseigedomen:	Liten påverknad.
Delinga – ein må vere budd på ... :	Ein kan ikkje rekne med å få byggje hus nr. 2 seinare. Ein må vere budd på landbruksaktivitet på nærliggjande veg då denne går fram til anna landbrukseigedom. Ein må og vere budd på aktivitet på tilgrensande dyrka jord.
Plassering:	God då det vert liggjande inntil vegen, og for seg sjølv i høve tunet.
I høve til planstaus:	Ein har her opna opp for spreidd busetnad gjennom bruk av LNF-sone B, med inntil 3 nye bustader.

Det skal leggjast vekt på om deling vil medføre drifts- og/eller miljømessige ulemper i høve landbruk. Ein kan ikkje sjå nemnande ulemper knytt til delinga.

Denne saka gjeld deling av tomt til bustad på 1 daa.

Vurderinga skal sjå til at eigedomen etter ei deling har nok ressursar for ei framtidig drift, og ikkje vert vesentleg svekkja. Ein kan ikkje sjå at delinga har avgjerande innverknad på gardsdrift i området.

Etter ei samla vurdering av momenta som skal leggjast vekt på jmf jordlova, finn vi at ei deling ikkje vil svekkje landbrukseigedomen vesentleg. Med heimel i jordlova rår ein til løyve

til deling etter §12. Ein vil heller ikkje gå imot at ein her får omdisponere 0,5 daa overflatedyrka jord.
Etter det ein kan sjå er og delinga i samsvar med gjeldande plan.

Med helsing

Liv Bente Viddal
seksjonsleiar

Børild Skåra
rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

HØRINGSUTTALE SAK 2016/1738 – DISPENSASJON FRÅ KOMMUNEPLAN/DELPLAN

Ein viser til sak 2016/1738, som er lagt ut til offentlig ettersyn. Saka gjeld deling av eigedom GBR 10/2, Volda kommune.

Som sektoreining har Mattilsynet etter plan- og bygningslova uttalerett og høve til å kome med eventuelle motsegn i plansaker som omhandlar m.a. drikkevatn. Ein seier seg lei for at uttalen frå Mattilsynet blir sendt i etterkant av oppsett høyringsfrist.

Bakgrunn

Den nye eigedomen vil bli tilknytt eksisterande vassforsyning. Etter det Mattilsynet får opplyst vil det kun vere to husstandar som nyttar denne vasskjelda. Ein går ut i frå at dette er ein *fjell*/brønn. Alder, tilstand og kapasitet på brønnen og leidningsnettet, samt informasjon om teknisk utforming av brønnen og området rundt vasskjelda (tilsigsområdet) kjem ikkje fram av sakspapira. Dokumentasjon på vasskvaliteten er heller ikkje lagt ved søknaden.

Basert på dei opplysningar som kommer fram av søknaden vel Mattilsynet å gi en generell uttale.

Vurdering

Mattilsynet føreset at drikkevasskvaliteten blir regelmessig kontrollert, og at analyseresultata stettar krava i drikkevassforskrifta. I følge ROS- analysen er avløpssystemet sårbart, og vil bli særskilt vurdert. Det må sikrast at konstruksjonane som er knytt til vassforsyninga er tette og ikkje vert ureina av avløpsanlegg og andre forureinande installasjonar og aktiviteter i området.

I følge den nye drikkevassforskrifta som tredd i kraft i 2017 skal alle vassforsyningsanlegg som forsyner fleire enn ein abonnent registrerast. Det vil komme meir informasjon om dette så snart det elektroniske registreringssystemet er på plass.

Konklusjon

Mattilsynet har ingen merknadar til saka utover det som er nemnt ovanfor.

Med helsing

Lennart Floyd Berge
seksjonssjef

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og blir sendt utan signatur.
Dokument som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Kopi til:
Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Julsundveien 9, Pb 2520, 6404 MOLDE



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Ingvild Kalvatn

Arkivsak nr.: 2017/1442

Arkivkode: 92/ 1

Utvalsaksnr

Utval

Møtedato

73/17

Forvaltningsutvalet

24.10.2017

KLAGE PÅ LØYVE TIL OPPFØRING AV REISKAPSHUS, GBR 92/1

Administrasjonen si tilråding:

Forvaltningsutvalet ser ikkje at det kjem frem nye moment i klaga som gjer grunn til endra haldning i saka og held soleis fast på vedtak 189/17, datert 29.08.2017.

Vedleggsliste:

Søknad om tiltak, datert 17.07.2017

Merknad frå nabo, datert 14.07.2017

Merknad frå nabo, datert 15.08.2017

Kommentar frå søkjar, datert 18.08.2017

Løyve til tiltak, datert 29.08.2017

Klage frå nabo/advokat, datert 13.09.2017

Uprenta saksvedlegg:

Kommunedelplan for Bjørkedalen

Samandrag av saka:

Trygve Helset har fått løyve til oppføring av reiskapshus og etablering av avkjørsel i gardstunet. Nabo Jacob Kolbein Helset er usamnd i plassering og hevdar tiltaket vil hindre utsikt, skape støy og lukt. Løyvet som vart gitt i saka er påklaga av Advokatfirmaet Holvik & Angelshaug AS på vegne av nabo Jacob Kolbein Helset. Vi rår til at vedtaket vert ståande.

Saksopplysningar/fakta:

Trygve Helset søker om opparbeiding av avkjørsel og oppføring av reiskapshus i nærleik til gardstunet sitt. Reiskapshuset er opplyst nytta til lagring av landbruksutstyr. Tiltakshavar har ønskje om vegen, slik at han ikkje treng å kjøre gjennom tunet, der det til tider oppheld seg mykje folk/turistar.

Nabo Jacob Kolbein Helset leverte merknad til tiltaket, han leverte også ein merknad noko seinare, dette gav kommunen samtykket til då det var ferietid. Seinare vart løyvet påklaga av Advokatfirmaet Holvik & Angelshaug AS på vegne av Jacob Kolbein Helset. I klaga vert det vist til at han er usamd i plassering og hevdar tiltaket vil hindre utsikt, skape støy og lukt.

Helse og miljøkonsekvensar:

Ingen vesentlege

Økonomiske konsekvensar:

Ingen for kommunal økonomi

Beredskapsmessige konsekvensar:

Ingen konsekvens

Vurdering og konklusjon:

Området er i kommunedelplan for Bjørkedalen vist som LNF-sone A som berre opnar for tiltak som har direkte tilknytning til landbruksnæringa. Etter det som er opplyst i søknad vurderer vi dette til å vere eit tiltak som fell innunder formålet i plan og det er difor ikkje behov for nokon dispensasjon.

Det vert hevda av klagar at kommunen ikkje har føreteke ein tilstrekkeleg vurdering av plassering til bygget. Som det står i gitt løyvet er vurderinga vurdert som tilfredsstillande og minste avstand til nabogrense er 4 meter slik at det ikkje bryt med pbl § 29-4. Bygget er også innafor dei generelle krava til høgde i same paragraf.

Når det gjeld dette med lukt og støyplager så ser vi ikkje at tiltaket verken vil føre til nokon betydeleg endring eller kva ein kan forvente frå ein landbrukseigedom. Saka er også diskutert med landbrukskontoret som ikkje har nokon merknadar til tiltaket.

Etter det vi kan sjå er det ikkje kome fram nye moment i klaga som gjer grunn til endra haldning i saka og vi rår til at opphavleg vedtak vert ståande.

Ut frå argumentasjonen over finn vi heller ikkje nokon grunn til å gi utsettande verknad av løyve til klagehandsaminga er ferdig.

Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Kopi til:

Tiltakshavar Trygve Helset
Nabo Jacob Kolbein Helset
Advokatfirmaet Holvik & Angelshaug AS

VOLDA KOMMUNE **UTV**
INGKAL

Saksnr. **17/1442**

Løpenr.

18 JUL 2017

Arkivdel: **BYGG**

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

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. 92	Bnr. 1	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bustadnr.	Kommune VOLDA
	Adresse NØRDALSVEGEN 41				Postnr. 6020 Poststad FOLKESTAD		

Mindre tiltak til bebyggd eigedom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3

Tiltaket si art

☐ Tilbygg < 50 m² ☐ Frittliggjande bygning (ikkje bustadformål) < 70 m² ☐ Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)

☒ Driftsbygning i landbruket med samla bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m², 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/ending av matrikkeleining ☐ Grunn-eigedom ☐ Anleggs-eigedom ☐ Festegrund over 10 år ☐ Arealoverføring

Anna:

Planlagt bruk/formål **REIDSKAPSHUS + TILKOMSTVEG**

Arealdisponering

Set kryss for gjeldande plan

Planstatus mv. ☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan

Namn på plan

Areal

BYA eksisterande	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterande	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
	165				165	

Vis berekning av grad av utnytting. Rettleiing finst på www.dibk.no eller kontakt kommunen

Grad av utnytting

Plassering

Kan høgspent kraftlinje vere i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei

Dersom ja, må avklaring med aktuell rettshavar vere dokumentert

Vedlegg nr. Q -

Kan vass- og avløpsleidningar vere i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei

Dersom ja, må avklaring med aktuell rettshavar vere dokumentert

Vedlegg nr. Q -

Avstand

Minste avstand til nabogrense	4	m
Minste avstand til anna bygning	8	m
Minste avstand til midten av veg	22	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 kompensierende 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: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng	
Felta "Vassforsyning" og "Avløp" skal berre fyllast ut for driftsbygning i landbruket, mellombels tiltak eller oppretting av matrikkeleining.		
Vassforsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentleg vassverk ☐ Privat vassverk* ☐ Anna privat vassforsyning, innlagt vatn* ☒ Anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn* Dersom vassstilførsel føreset tilknytning til anna privat leidning eller kryssar annan sin grunn, ligg det føre rett til dette ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	* Beskriv INGEN ENDRING Vedlegg nr. Q -
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentleg avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installerast vassklosett? ☐ Ja ☒ Nei Ligg det føre utsleppsløyve? ☐ Ja ☒ Nei Dersom avløpsanlegg føreset tilknytning til anna privat leidning eller kryssar annan sin grunn, ligg det føre rett til dette ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	Vedlegg nr. Q -

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 FØLGESKRIV TILKOMST/NABOVARSEL	Q	-	☐

Erklæring og underskrift		
Tiltakshavar		
Tiltakshavar pliktar å gjennomføre tiltaket ift. plan- og bygningslova (pbl), byggt teknisk forskrift og gitt løyve.		
Namn TRYGVE HELSET	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon 99394166
Adressa NØRDALSVEGEN 41	Postnr. 6120	Poststad FOLKESTAD
Dato 17.09.2016	Underskrift Trygve Helset	E-post trygvehelset@gmail.com
Gjenta med blokkbokstavar TRYGVE HELSET	Eventuelt organisasjonsnr. 984 018 681 MVA	

BESKRIVELSE AV TILTAKET PÅ 92/1.

Viser til hyggelig møte på planavdelinga angående dette no omsøkte tiltaket.

Vil med dette beskrive tiltaket og grunnlaget for behovet for redskapshus og driftsveg.

På gardsbruket blir det drive mjølk og kjøttproduksjon. I tillegg blir det drive med turisme med ein campingplass og utleigehytter.

Ved årsskifte hadde vi 48 storfe og vi driv 4 gardsbruk i tillegg til eget bruk. Føretaket disponerer tilsammen 274 dekar, til slått og beite. I tillegg blir det brukt store utmarksbeite areal.

Dette fører til at vi etterkvart har mykje naudsynt landbruksutstyr som treng lagringsplass. Dette er grunnen til at vi no ser behovet for omsøkte redskapshus.

Redskapshuset er planlagt oppført med minst 4 meter frå nabogrense og 8 meters avstand til anna bygning, som regelverket krev. (skravert på kartet.)

Då vi driv med turisme har vi sett behovet for å få ein driftsveg til og frå driftsbygningen utan å måtte kjøre gjennom tunområdet der det til tider ferdast mykje folk og born leikar.

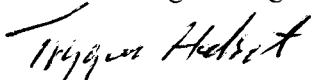
I perioder er det snakk om store mengder tonnasje som skal inn og ut frå driftsbygningen. Vi ser for oss at denne driftsvegen blir stengd med bom eller grind når den ikkje er i bruk.(skravert på kartet).

Har lagt fram planane for landbruksavdelinga som var positive til tiltaket.

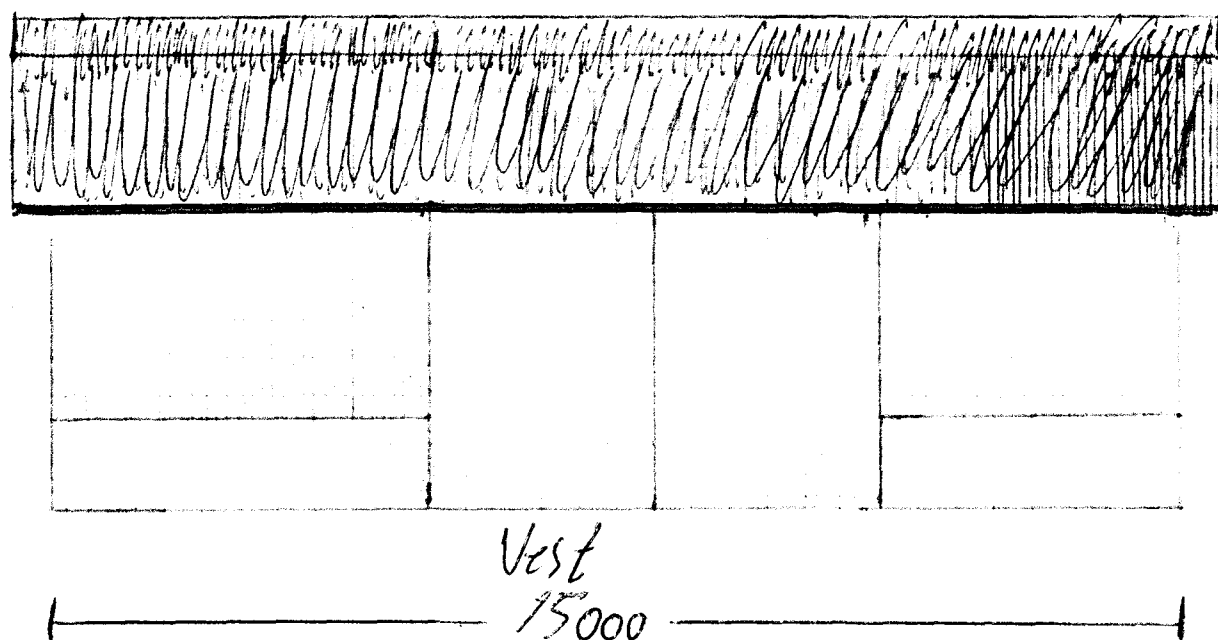
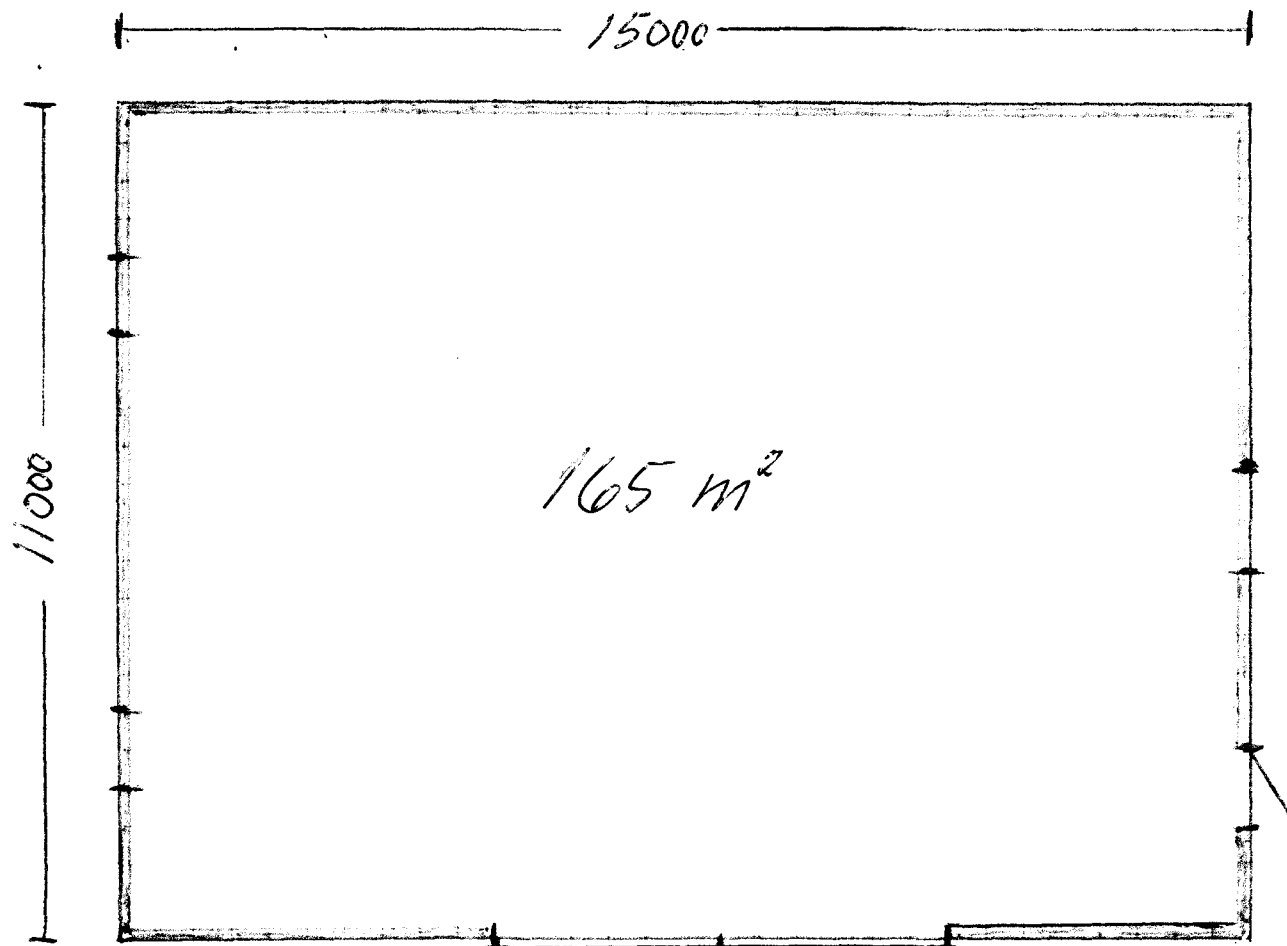
Når det gjeld merknad frå Jakob Helset, så kan eg ikkje sjå at den inneheld sakelige argument som kan diskvalifisere tiltaket.

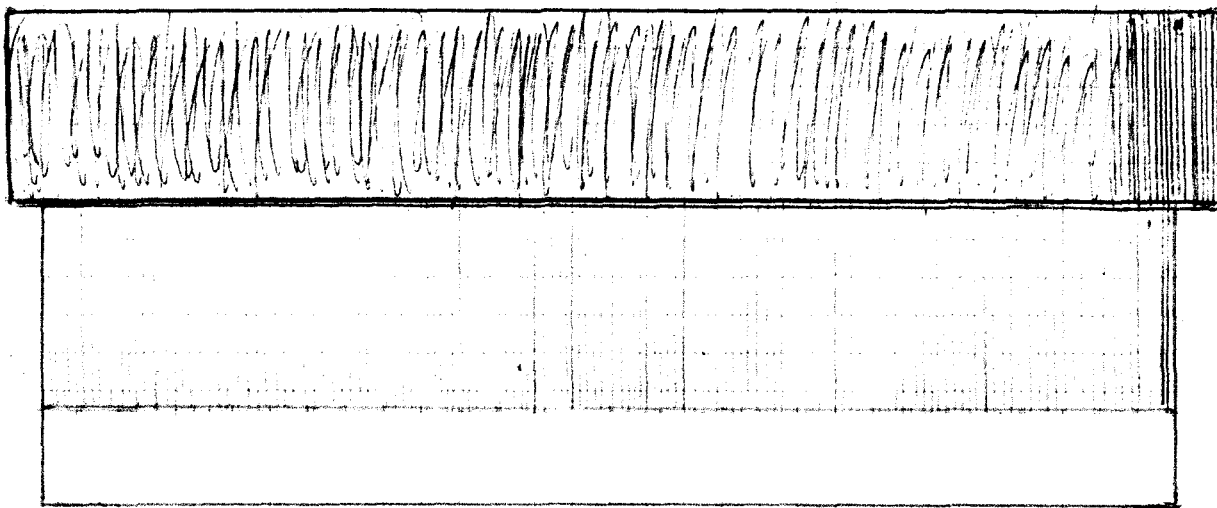
Bjørkedal 17.07.2017.

Med vennlig helsing

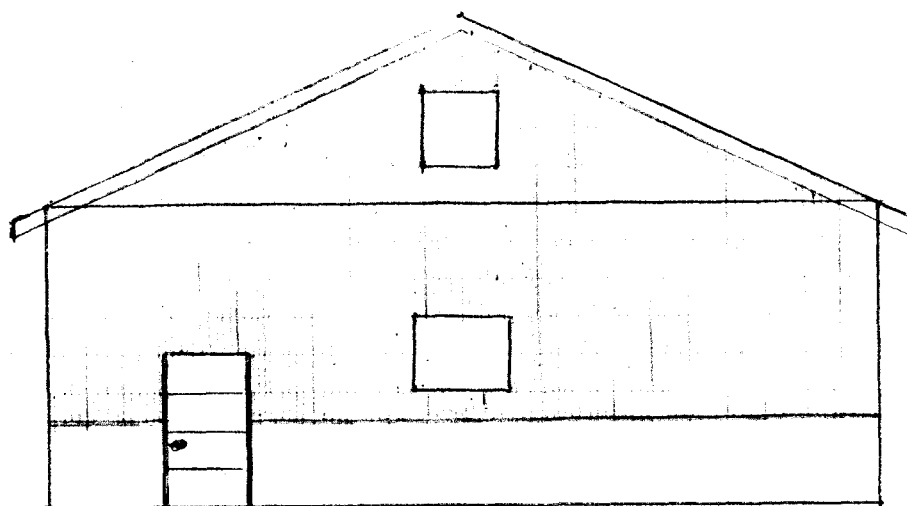
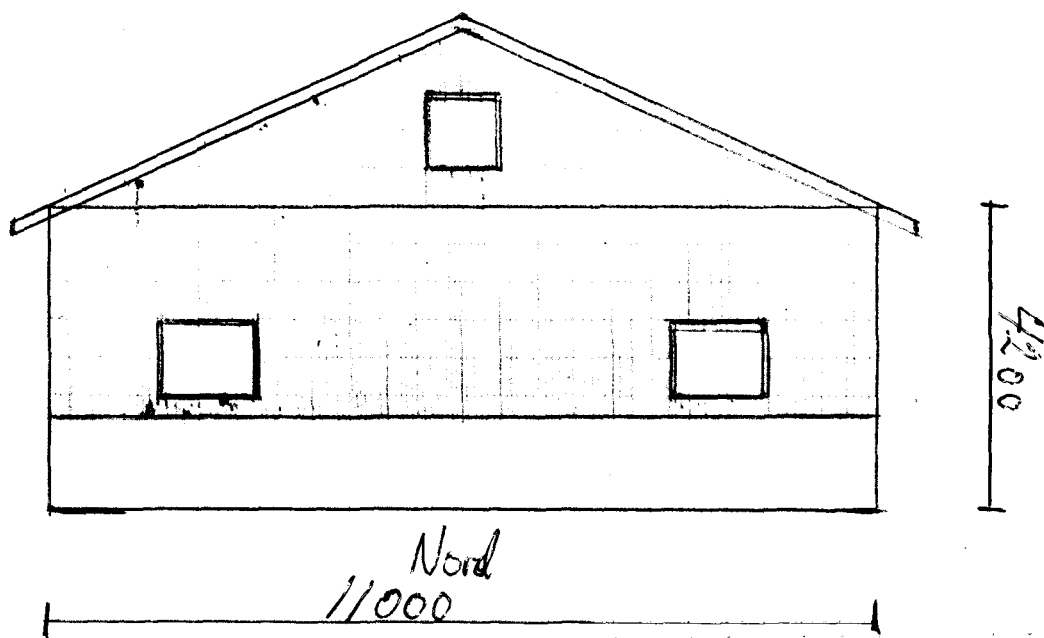


Trygve Helset

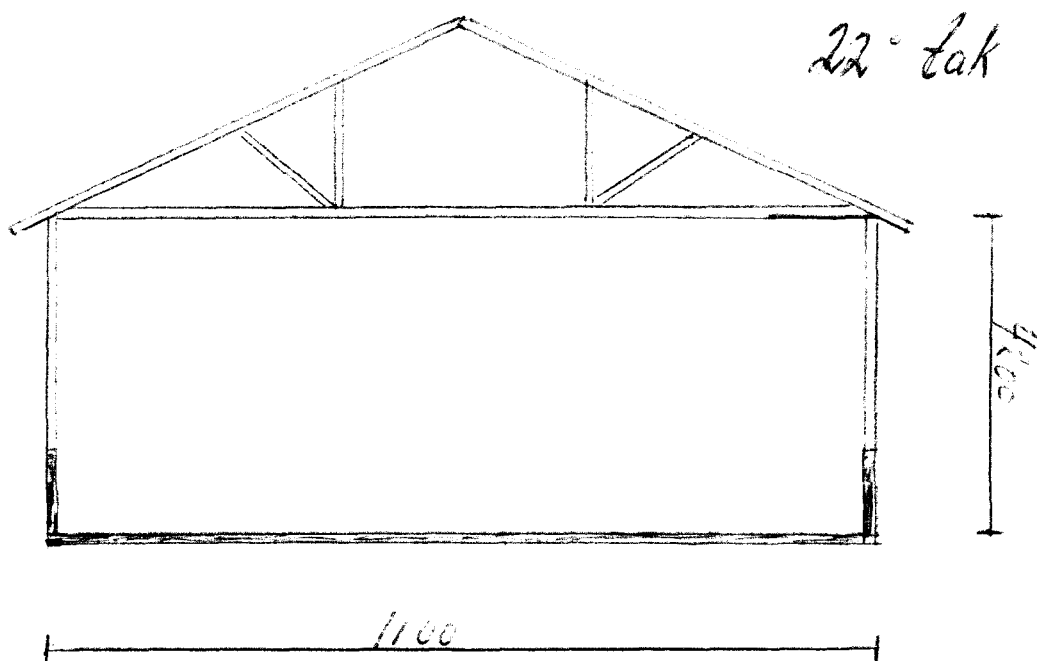


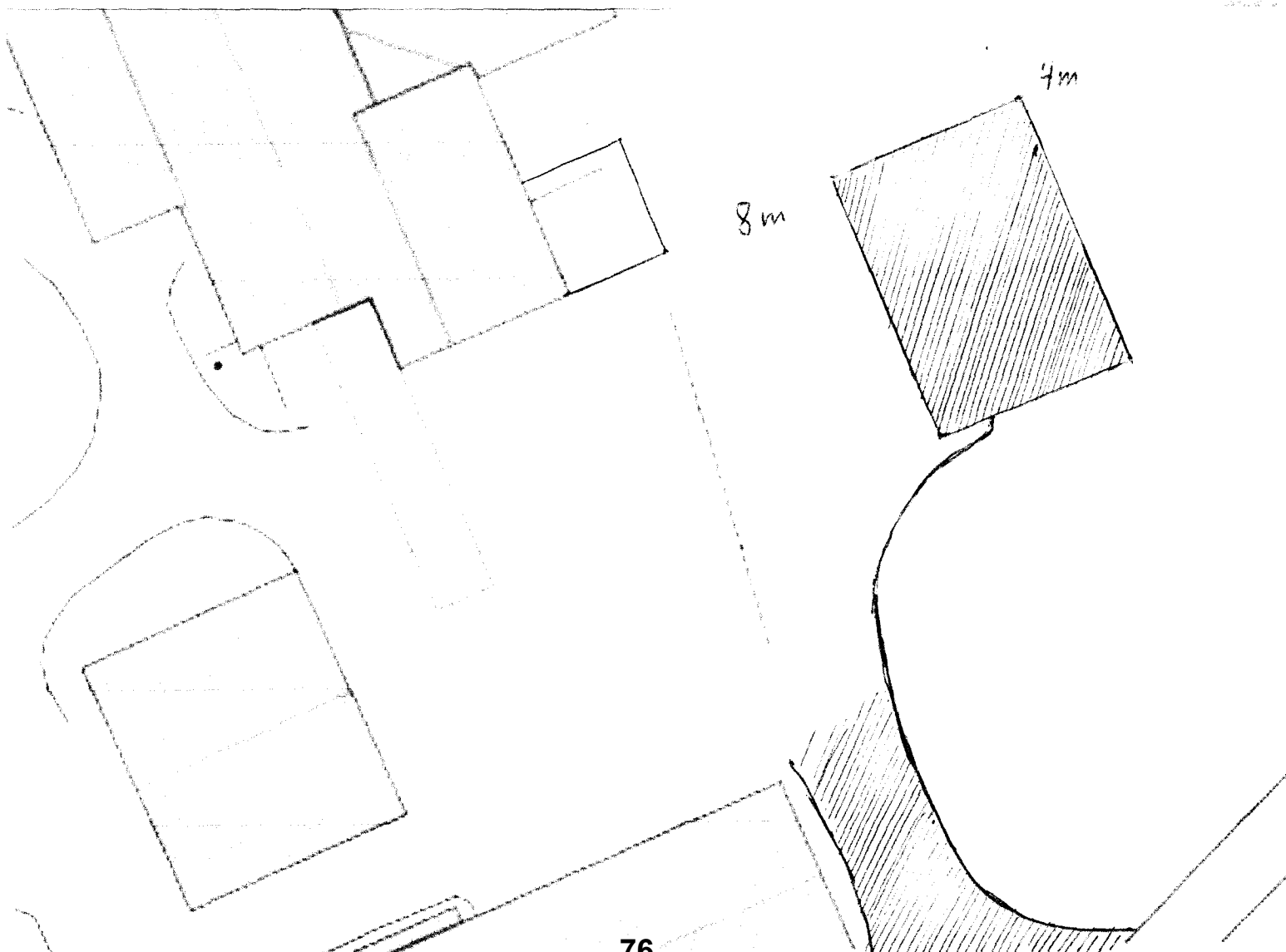


Øst



Sør





Jakob Helset
Nørdalsvegen5
6120Folkestad

 VOLDA KOMMUNE	
Saksnr. 17/1442	Avg. UTV
Løpnr.	Shs. hegehal
16 AUG 2017	
Arkivdel: Bygg	
Klassering P:	
Klassering S:	

Volda Kommune
Teknisk etat
6100Volda

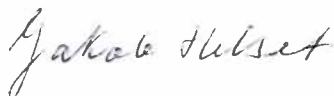
NABOVARSEL FRÅ TRYGVE HELSET GNR.92 brnr.1.

I tillegg til tidlegare kommentarar til saka, sender eg nye situasjonskart og bilete .

Eg meiner at saka er lite belyst frå søkjaren si side. Og vil peika på at begge bruk 1 og3 driv med reiseliv, styrt frå gardstuna. Begge partar skulle såleis ha interesse av å framstå som atraktive og velstelte, og ikkje gje eit dåreleg inntrykk. Vert dette huset oppsett vil vårt bruk nr.3 framstå som mindre atraktivt. Dette har med verdiane på bruket å gjera og kan få store økonomiske konsekvensar.

Det er heller ikkje opplyst noko om kva slags reidskap bygget skal innhalda. Men er det snakk om vanelege landbruksreidskap, er det råflått og nytta dyrkamarka her til slikt.

Helset15. august 2017



Jakob Helset

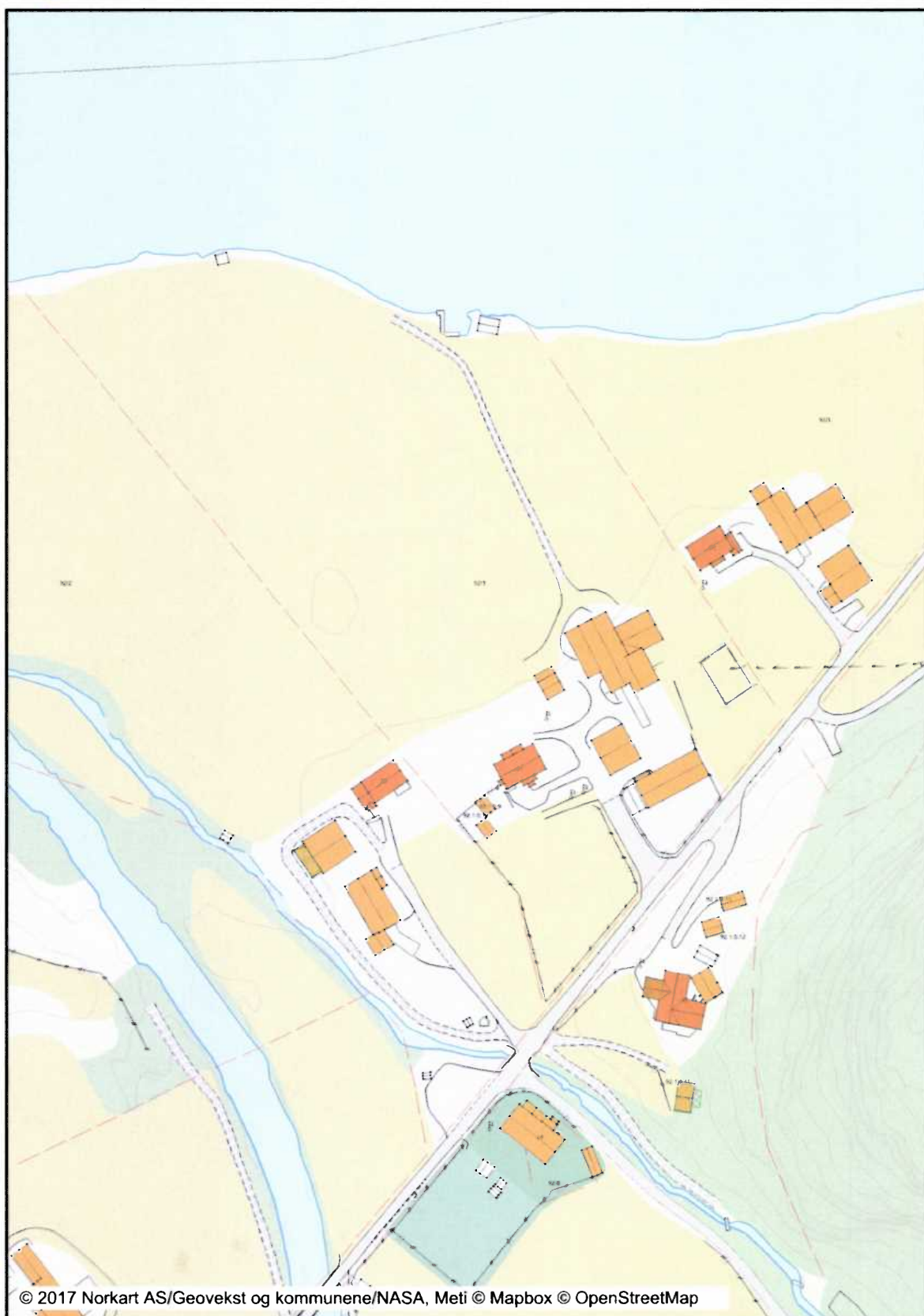


Oversiktskart Helset-tuna

Dato: 13.07.2017

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



Omsøkt
REIDSK.
HÅS.

© 2017 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap



Utskrift fra Norkart AS kartklient

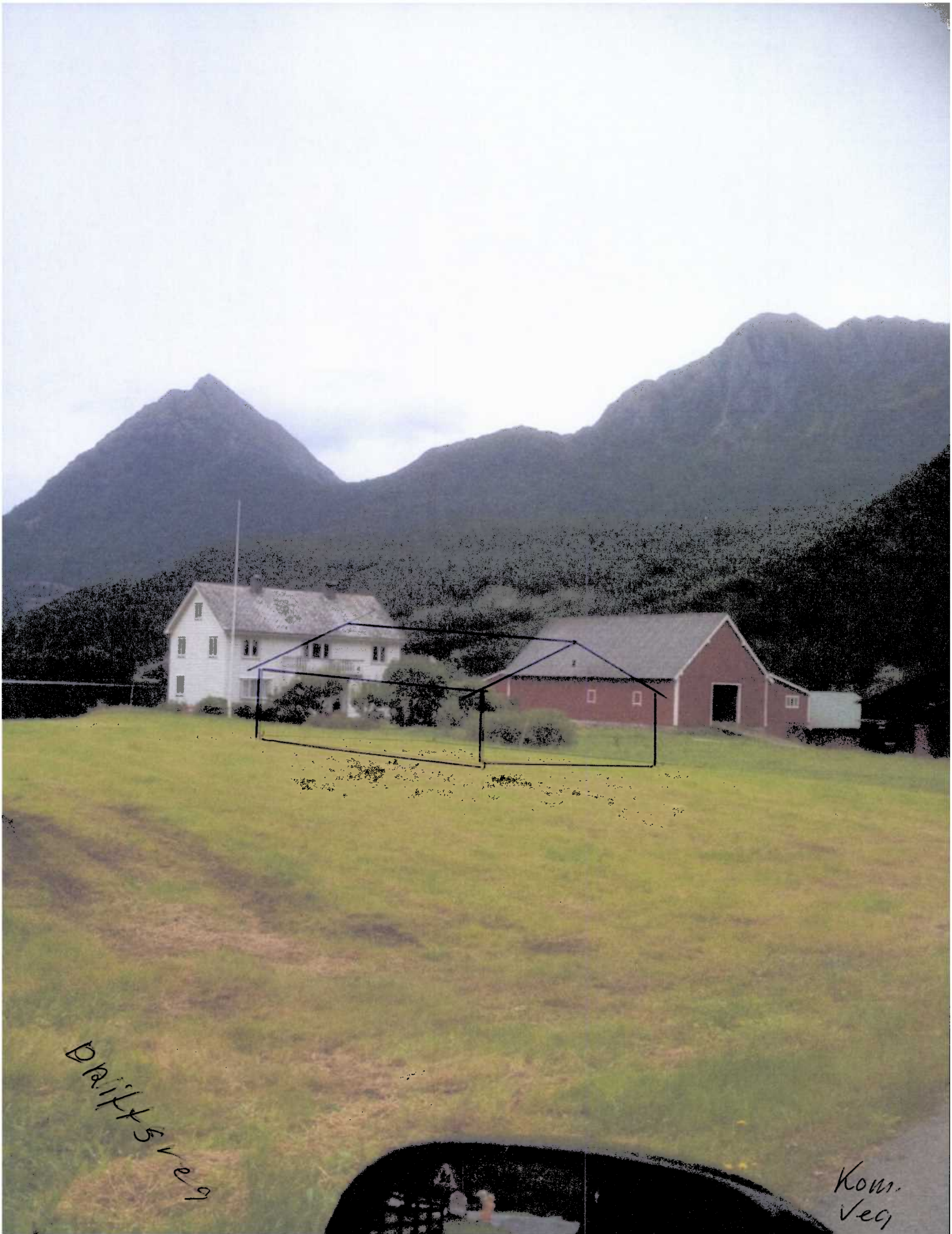
Dato: 13.07.2017

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2017 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap





Bildet teke frå soverommet



Ingvild Kalvatn

Ingeniør

Utvikling

Direkte 70058761

www.volda.kommune.no

Fra: Trygve Helset [mailto:trygvehelset@gmail.com]

Sendt: 18. august 2017 14:27

Til: Ingvild Kalvatn

Emne: Re: Message from "RNP0026739B835B"

Hei, og takk for tilsendt vedlegg frå Jakob Kolbein Helset!

Viser til hyggelig telefonsamtale tidligere i dag og skal prøve å kommentere vedlegget.

Kan ikkje sjå at eit slikt omsøkt reidskapshus skal kunne forringe inntrykket av verken bruk nr 1 eller nr 3.

Tvert imot vil det sjå meir velstelt ut, om ein kunne få maskiner og utstyr i hus.

Som nemt i søknaden og pr telefon, har eg vore i kontakt med landbruksavdelinga som stilte seg positivt til tiltaket.

Ser ikkje grunn til å kommentere det noko vidare.

Med vennlig helsing

Trygve Helset

fre. 18. aug. 2017 kl. 13.40 skrev Ingvild Kalvatn <Ingvild.Kalvatn@volda.kommune.no>:

Hei!

Sender som avtalt kopi av merknad, sjå vedlegg.

Fint om de kan kort kommentere merknaden, før vidare handsaming.

Mvh

Ingvild Kalvatn

Sektor for utvikling

Volda Kommune

-----Opprinnelig melding-----

Fra: skanner@volda.kommune.no [mailto:skanner@volda.kommune.no]

Sendt: 18. august 2017 13:34

Til: Ingvild Kalvatn

Emne: Message from "RNP0026739B835B"

Denne e-posten ble sent fra "RNP0026739B835B" (MP C6003).

Skanningsdato: 18.08.2017 13:34:09 (+0200) Spørsmål til: skanner@volda.kommune.no



VOLDA KOMMUNE

Utvikling

Trygve Ludvig Helset
Nørdalsvegen 41
6120 Folkestad

Arkivsak nr.	Løpenr.	Arkivkode	Vedtaksnr.	Avd/sakshandsamar	Dato
2017/1442	10780/2017	92/ 1	189/17	UTV/INGVKAL	29.08.2017

LØYVE TIL TILTAK UTAN ANSVARSRETT

etter plan- og bygningslova § 20-4

Tiltak	Nytt bygg - driftsbygning i landbruket		
Byggestad	Nørdalsvegen 41, 6120 FOLKESTAD	Gnr/Bnr	92/1
Tiltakshavar	Trygve Ludvig Helset		
Adresse	Nørdalsvegen 41 6120 Folkestad		

DELEGERT VEDTAK

- A. Med heimel i § 21-4 i PBL av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhøyrande forskrifter, vedtekter og delegasjonar, vert søknaden om løyve til oppføring av reiskapshus og avkjørsel, godkjend.
- B. Følgjande dokument ligg til grunn for godkjenninga:
1. Situasjonsplan, vedlagt søknad.
 2. Plan-, snitt- og fasadeteikningar, vedlagt søknad.
- C. Det vert sett følgjande vilkår i saka:
1. 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.
 2. Gebyr for sakshandsaming må betalast ved forfall.
- D. 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.
- E. Med heimel i §§ 40-43 i veglova vert ny avkøyrsløse frå kommunal veg som vist på situasjonsplan, vedlagt situasjonsplan godkjent. Løyvet vert gitt på følgjande vilkår:

1. Avkøyrsla må opparbeidast i samsvar med kommunen sin norm for slike før bygget blir teke i bruk (maks 1:8 stigning, med avflating 1:20 første meter frå ytre skulderkant og siste meter inn mot garasje)
2. Det må ikkje plantast busker, hekk eller liknande som hindrar den frie sikt for inn- og utkøyring frå tomte. (Jfr. veglova § 31)
3. Når det ved graving på eigedom mot veg vert så bratt skråning/ høg skjering at det er naudsynt å føre opp vegrekkverk, pliktar eigar å gjere det utan kostnad for kommunen. Kommunen avgjer omfang og utføring av arbeidet.

SAKSUTGREIING

Om søknaden og tiltaket

Frå tiltakshavar Trygve Ludvig Helset ligg det føre søknad, innregistrert 19.07.2017, om løyve til Nytt bygg - driftsbygning i landbruket. Søknaden omfattar oppføring av reiskapshus og etablering av ny avkjørsel til dette.

Saka var komplett for handsaming 23.08.2017.

Gjeldande plangrunnlag

Eigedomen ligg i eit område der det ikkje er godkjent reguleringsplan. Området er i kommunedelplan for Bjørkedalen vist som LNF-sone A.

Nabovarsling (pbl § 21-3)

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg føre merknad frå nabo Jakob Helset, Nørdalsvegen 51, eigar av gnr 92, bnr 3, datert 14.07.2017 og 15.08.2017. Merknaden går i hovudsak ut på følgjande:

- tap av utsikt, nabo meiner det vil verte støy og utslepp av skadeleg stoff vil auke. Hevdar også at bygninga er i strid med lovverket for helse, miljø og tryggleik- i tillegg til nabolova og forskrifter elles.

I den siste merknaden, står det slik:

-Eg meiner at saka er lite belyst frå søkjaren si side. Og vil peika på at begge bruk 1 og 3 driv med reiseliv, styrt frå gardstuna. Begge partar skulle såleis ha interesse av å framstå som atraktive og velstelte, og ikkje gje eit dåreleg inntrykk. Vert dette huset oppsett vil vårt bruk nr.3 framstå som mindre atraktivt. Dette har med verdiane på bruket å gjera og kan få store økonomiske konsekvensar.

Det er heller ikkje opplyst noko om kva slags reidskap bygget skal innhalda. Men er det snakk om vanelege landbruksreidskap, er det råflått og nytta dyrkamarka her til slikt.

Tiltakshavar sine kommentarar til merknader:

- Kan ikkje sjå at eit slikt omsøkt reidskapshus skal kunne forringe inntrykket av verken bruk nr 1 eller nr 3. Tvert imot vil det sjå meir velstelt ut, om ein kunne få maskiner og utstyr i hus.

Kommunen sine kommentarar til merknader:

- Tiltaket som er omsøkt er av slik art at det ligg innanfor intensjon i plan (LNF område). Tiltakshavar har plassert bygninga i tilstrekkeleg avstand til nabo. Kommunen finn såleis ingen heimel for å avslå tiltaket.

Tiltakets areal / bygningsopplysningar som vert ført i matrikkelen

Reiskapshus:

Utbygd areal (BYA): 165 m².

Bruksareal (BRA): 165 m².

Utforming av tiltaket / visuelle kvalitetar (pbl §§ (28-7,) 29-1 til 29-3)

Tiltaket er vurdert til å ha ei tilfredsstillande estetisk utforming.

Plassering av tiltak (pbl § 29-4)

Bygningens høgde og plassering er vurdert som tilfredsstillande.

Tilkomst og parkering (veglova §§ 40-43 og pbl §§ 27-4 og 28-7)

Eigedomen har tilkomst til kommunal veg. Avkøyrsløyve vert gitt på vilkår.

Vassforsyning og avløp (pbl §§ 27-1 og 27-2)

Bygninga skal ikkje ha innlagt vatn/avløpsordning.

Tiltaket medfører ingen ny eller endra situasjon når det gjeld VA.

Ferdigattest (pbl § 21-10)

Alle søknadspliktige tiltak skal avsluttast med ferdigattest som kommunen skal skrive ut når det ligg føre naudsynt sluttdokumentasjon/erklæring frå tiltakshavar. Erklæringa må fyllast ut og sendast inn til kommunen før tiltaket kan takast i bruk. Ver venleg å nytte vedlagte skjema.

Sakshandsamingsgebyr

Reiskapshus	kr	4500,-
Sum sakshandsamingsgebyr	kr	4500,-

Faktura for sakshandsamingsgebyr vert ettersendt separat.

Dokumentliste

Søknad om løyve til tiltak m/ vedlegg, motteke 19.07.2017.

Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Ingvild Kalvatn
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

kopi til:
-Jakob Helset

Vedlegg:

- Generelle opplysningar om bortfall av løyve og om klagerett
- Skjema for utfylling og retur ved ferdigstilling av tiltaket

Bortfall av løyve, jf. plan- og bygningslova § 23-1	
Er tiltaket ikkje sett i gong seinast 3 år etter at rammeløyve / igangsetjingsløyve / løyve til tiltak er gjeve, fell løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn 2 år. Føregåande avgjerd gjeld tilsvarande for dispensasjonar. Fristane kan ikkje forlengast.	
Vert eit tiltak innstilt i lengre tid enn 3 månader, kan kommunen krevje at stillas og innhegning som støyter mot veg / gate som er open for offentlig trafikk skal fjernast, og at gate og fortau vert rydda og sett i stand.	
Vert eit tiltak ståande utan framdrift i lengre tid enn 1 år, skal stillas fjernast og anlegget / tiltaket setjast i slik stand at det verkar minst mogleg til sjenanse for omgjevnadane. Varer dette lenger enn 2 år, kan kommunen krevje at tiltaket skal fjernast og at tomta / anlegget vert rydda. Ved reparasjon / ombygging, avgjer kommunen i kva for utstrekning byggverket skal førast tilbake til sin opphavlege stand.	
Løyve til tiltak etter § 20-1 første ledd bokstav m fell bort dersom det ikkje er rekvirert oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan tre år etter at løyve vart gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering.	

Opplysningar om rett til å klage over forvaltningsvedtak	
Klagerett	De har rett til å klage over eit forvaltningsvedtak.
Kven kan De klage til	Klagen skal stilast til Fylkesmannen i Møre og Romsdal, men sendast til det kommunale organet som har gjort vedtaket. Dersom dette organet ikkje endrar vedtaket som følgje av klagen, vil den bli oversendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd
Fristen til å klage	Klagefristen er 3 veker frå den dagen melding om vedtaket kom fram til Dykk. Dersom De klagar så seint at det kan vere uklårt for oss om De har klaga i rett tid, ber vi Dykk opplyse når De mottok denne meldinga. Dersom klaga blir send for seint, er det høve til å sjå bort frå ho. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen er ute. Om De har særleg grunn til det, kan De likevel søkje om å få forlenga klage-fristen. Årsaka til behovet for forlenga klagefrist bør då oppgjevast.
Rett til å krevje grunngjeving	Dersom De ikkje alt har fått grunngjeving for vedtaket, kan De setje fram krav om å få det. Eit slikt krav må setjast fram før klagefristen er ute. Klagefristen blir i så fall avbroten, og ny frist blir rekna frå det tidspunktet De får grunngjevinga.
Innhaldet i klaga	I klagen skal De skrive kva for eit vedtak De klagar på, og nemne den eller dei endringane som De ønskjer. De bør også grunngi kvifor De klagar, og ta med eventuelle andre opplysningar som kan telje med når ein skal vurdere klagen. Klagen må underskrivast
Utsetjing av vedtak	Sjølv om De har klagerett, kan tiltaket dette vedtaket gjeld vanlegvis setjast i verk straks. De kan søkje om oppsetjande verknad. Kommunen vil då vurdere om igangsetjing av tiltaket bør utsetjast.
Rett til å sjå saksdokumenta og til å krevje rettleiing	Med visse avgrensingar har De rett til å sjå saksdokumenta. De må i så fall vende Dykk til det kommunale organet som har sendt denne meldinga. De kan også få nærare rettleiing om klageretten, om korleis De skal gå fram når De klagar, og om reglane for saksbehandlinga elles.
Kostnader ved ev. klagesak	De kan søkje om å få dekt utgiftene til advokathjelp de treng, etter reglane om fritt rettsråd. Det gjeld likevel normalt visse inntekts- og formuegrenser. Fylkesmannskontoret eller vedkommande advokat kan gi nærmare rettleiing. Det er også høve til å krevje dekning for større kostnader i samband med klagesaka, t.d. til advokathjelp. Vert vedtaket endra til fordel for ein part, kan ein også søkje om å få dekkja vesentlege kostnader i samband med saka.
Klage til Sivilombodsmannen	Det er også mogeleg å be Stortingets ombodsmann for forvaltningssaker / Sivilombodsmannen om å sjå på sakshandsaming / eventuelt avgjerd hos fylkesmannen.

Erklæring om ferdigstilling av tiltak utan ansvarsrett, jfr. plan- og bygningslova § 20-4

Søknad om ferdigattest

Denne erklæring må sendast inn før tiltaket kan takast i bruk

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf Plan- og bygningsloven § 21-10.

Gnr.....

bnr.....

Saksnr.....

Tiltakshavar:

Telefon:

Adresse:

Postnr:

Stad:

Tiltak:

☐ Driftsbygning

☐ Mur

☐ Nybygg

☐ Tilbygg

☐ Levegg

☐ Bruksendring

☐ Terrasse

☐ Bod

☐ Naust

☐ Riving

☐ Uthus

☐ Anna

Kort skildring av kva som er utført:

(Foto kan nyttast som tilleggslokumentasjon til denne søknaden)

Sluttokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og reglane gitt i eller i medhald av denne lov, jf. Plan- og bygningsloven § 24-10

- ☐ **Eg stadfestar at det omsøkte tiltaket er utført i tråd med delegert vedtak nr....., og at tiltaket er i samsvar med SAK (byggesaksforskrift) og TEK (Teknisk forskrift) gitt i eller i medhald av plan- og bygningsloven.**

Tiltakshavar søker Volda kommune om utsteding av ferdigattest, jf SAK § 8-1

.....
Stad

/

Dato

Underskrift

Søknad leverast/sendast til: Volda kommune, Stormyra 2, 6100 Volda

Hei,

Vedlagte brev sendes per post og e-post.

Med vennlig hilsen

Nina Prestegarden Vatne
Advokat

ADVOKATFIRMAET HOLVIK & ANGELSHAUG AS

Postboks 91

6101 Volda

Office: +47 57 84 92 90

Mob.: +47 48 23 52 86

Fax: +47 70 01 80 91

www.holvik.no

Innholdet i denne e-post er kun for adressatens/adressatenes bruk.

Meddelelsen kan inneholde konfidensiell informasjon og informasjon som i henhold til gjeldende lovgivning er underlagt taushetsplikt.

Andre enn adressaten/adressatene har ikke adgang til å lese eller videreformidle innholdet i denne e-posten. Dersom De ikke er den tiltenkte mottaker, vennligst kontakt avsender pr e-post, slett e-posten og ødelegg samtlige utskrifter og kopier av den.

ADVOKATFIRMAET HOLVIK & ANGELSHAUG AS

Medlemmer av Den Norske Advokatforening
Ulsteinvik

Måløy

Volda

Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

Måløy:

Advokat Paul-Inge Angelshaug
Advokat Endre Rutledal
Advokat Elisabeth Elliott
Adv.fullmektig Synnove B. Svarstad
Adv. assistent Ludmila L. Høydal

Ulsteinvik:

Advokat Hege Heian Notoy

Volda:

Advokat Hege R. Stenklov
Advokat Nina Prestegarden Vatne

Vår ref.: 4813/

Volda, 13. september 2017

Klage – Vedtak om løyve til tiltak uten ansvarsrett – vedtaksnr. 189/17

Det vises til vedtak fra Volda kommune datert 29.08.2017 hvor det gis løyve til bygging av redskapshus og ny avkjørsel fra kommunal vei. Vårt kontor bistår Jakob Helset som er eier av tilgrensende eiendom, gnr 92 bnr 3 i Volda kommune.

På vegne av Jakob Helset blir vedtak av 29.08.2017 påklaget. Klagen er rettidig.

Saksbehandlingen

Nabovarsel om tiltak ble sendt ut i rekommandert sending i fellesferien i juli 2017. Helset var på reise og det var helt tilfeldig at han kom hjem i tide til å inngi noen korte merknader. Helset reagerer på at tilfeldigheter ved tidspunkt for ferieavvikling i fellesferien kan være avgjørende for om en nabo får anledning til å gi merknader eller ikke.

Jakob Helset har gitt inn merknader ved brev datert 14.07.2017 og 15.08.2017. Merknadene er kort oppsummert i kommunens saksfremstilling, men blir ikke vurdert konkret. På vegne av Helset anføres at manglende vurdering av hans merknader er en saksbehandlingsfeil. Denne feilen medfører mangler ved begrunnelsen i vedtaket, og kan ha påvirket utfallet av saken, jf. fvl. §§ 24 og 41.

Rettslig

Det følger av pbl. § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne byggets plassering. På vegne av Jakob Helset anføres at kommunen i denne saken ikke har foretatt en tilstrekkelig vurdering av plasseringen av bygget etter pbl. § 29-4 første ledd første punktum. Ved godkjenning av tiltak etter pbl. § 29-4 første ledd skal det

Kontoret i Måløy:

Postboks 25
N 6701 Måløy
Gate 1 nr 108, 3. etg
Telefon: 57 84 92 90
Telefaks: 57 84 92 91

Kontoret i Ulsteinvik:

Postboks 349
N 6067 Ulsteinvik
Kyrkjegata 2
Telefon: 70 01 80 90
Telefaks: 70 01 80 91

Kontoret i Volda:

Postboks 91
N 6101 Volda
Halkjelsgata 1, 2. etg
Telefon: 57 84 92 90
Telefaks: 57 84 92 91

Org nr.: 992 617 853 MVA

Klientkonto Måløy: 3790 12 69611
Klientkonto Ulsteinvik: 3790 14 95891
Klientkonto Volda: 3790 17 42767
Felles e-post: post@holvik.no
Hjemmeside: www.holvik.no

gjøres en interesseavveining. Kommunen står fritt til å vektlegge alle hensyn som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta, herunder hensyn til miljø og friluftsinnteresser og hensyn til nabo.

Når ulempene for omgivelsene ved omsøkt plassering er kvalifiserte, eller med andre ord tungtveiende, skal bygningsmyndighetene vurdere alternativ plassering. Hensyn til ulemper for nabo kan tillegges avgjørende vekt i denne vurderingen. Kommunen må som bygningsmyndighet vurdere ulempene for nabobruk konkret, herunder om ulempene kunne vært unngått med alternativ plassering og om tiltakshaver har saklig grunn til å påføre naboen ulempene.

I denne anledning vises til Sivilombudsmannens gjennomgang av det rettslige utgangspunkt og rammene for pbl. § 29-4 første ledd, samt interesseavveiningen som skal gjøres, i sak 2012/215.

Nærmere om virkningene av tiltaket for nabo

Det må innledningsvis understrekes at Jakob Helset ikke har innvendinger til at nabo Trygve Helset får bygge redskapshus annet sted på sitt tunområde. Det er kun den aktuelle beliggenheten nær tomtegrensen og våningshuset på bruk 3 som Jakob Helset reagerer på.

Ved plassering av redskapshus og ny avkjørsel nær grensen til bruk 3, vil det legges til rette for at all gjødseltransport og annen driftstransport vil foregå mellom våningshuset til Jakob Helset på bruk 3 og bruk 1 sin egen fjøs. Bruk 1 høster og steller fire gårder, og landbruksdriften er således betydelig. Driftsbygningen til bruk 1 ligger om lag 20 meter fra våningshuset til bruk 3. Det vil i praksis si at kommunens vedtak legger til rette for at all landbrukstransport på bruk 1 vil skje rett ved husveggen og hagen til bruk 3, se vedlagt kartsnitt med skravering.

Lukt og støybelastningen fra fjøset til bruk 1 er alt så stor at naboene på bruk 3 ikke kan ha åpne vindu nattetid. Bruk 1 har videre en vifte på taket som medfører plager med lukt og nedfall i tunet på bruk 3 fra fjøset på bruk 1. En økning av gjødseltransport og maskinbruk i området mellom fjøs på bruk 1 og våningshus på bruk 3 vil ytterligere øke belastningen på nabobruket. Selv om dette er landbruksområde, må kommunen påse at tiltak på ett bruk ikke medfører unødige ulemper for nabobrukene. Nye tiltak må utføres og plasseres slik at det så lang mulig tas hensyn til lys- og utsiktsforhold for nabobrukets hage/uterom, og det må påses at miljøbelastning som støy, lukt og nedfallsplager i bolig- og hageområdet blir minst mulig.

Helset ser det slik at hans bruk åpenbart vil få redusert verdi ved den aktuelle plasseringen av redskapshus og ny avkjørsel. I tillegg kommer til at ytterligere økning av støy og luktplager klart vil påvirke livskvaliteten og bolysten for bruk 3.

Jakob Helset er enig i at ryddige tun er en målsetting. I området hvor redskapshuset bygges har det imidlertid aldri vært «rot» til sjenanse. Det planlagte bygget vil imidlertid ta utsikt fra hus/hageområdet på bruk 3 og påvirke solforhold i hagen, i tillegg til nevnte plager for bomiljøet med lukt, støy og nedfall. Jakob Helset ser det slik at der er alternative plasseringer for bygget som vil være vesentlig mindre til ulempe for hans bruk, for eksempel nord-vest på bruk 1 sitt tunområde.

Slik bygget er planlagt, vil det også «stenge» den frie siktlinjen fra kommunal veil til Bjørkedalsvannet mellom tunene. Ved en endret plassering vil en kunne oppnå at bygget heller ikke hindrer slik sikt fra kommunal vei til Bjørkedalsvannet.

Det kan opplyses at begge bruk også tilbyr natur og opplevelser til turister. Kommunen bør være varsom med å tillate tiltak som kan påvirke natur og miljø, og som forfordeler den ene eiendommen fremfor den andre.

Samlet vil ulempene for bruk 3 klart være kvalifiserte, og ulempene for bruk 3 ved omsøkt plassering er tungtveiende hensyn som taler mot denne plasseringen av redskapshus og tilhørende avkjørsel.

Helset er meget skuffet over at kommunen ikke har benyttet sitt skjønn og sin styringsmulighet til å påse at bygninger legges slik at de ikke er til skade for naboer, både økonomisk og særlig med tanke på livs- og bokvalitet. Dette gjelder spesielt i dette tilfellet hvor der er alternative plasseringer av redskapshuset som vil gi vesentlig mindre belastninger for nabobruket. Vedlagte bilder hvor planlagt redskapshus er skravert inn, viser hvor dominerende redskapshuset vil være for våningshuset og hagen til Jakob Helset. Jakob Helset ber om at kommunen foretar synfaring i saken slik at kommunen ved selvsyn kan se virkningene av bygget for Jakob Helset sitt eiendom.

Da grunnarbeidet på stedet alt er igangsatt, bes det om at kommunen gir utsatt iverksettelse av vedtaket til det er gjennomført synfaring og kommunen har foretatt en tilstrekkelig vurdering av ulempene for bruk 3, jf. fvl. § 42.

Med vennlig hilsen
for Advokatfirmaet Holvik & Angelshaug AS

Nina P. Vatne

Nina Prestegarden Vatne
Advokat

Vedlegg



Se eiendom

informasjon fra matrikkelen og grunnboken

Tilbake

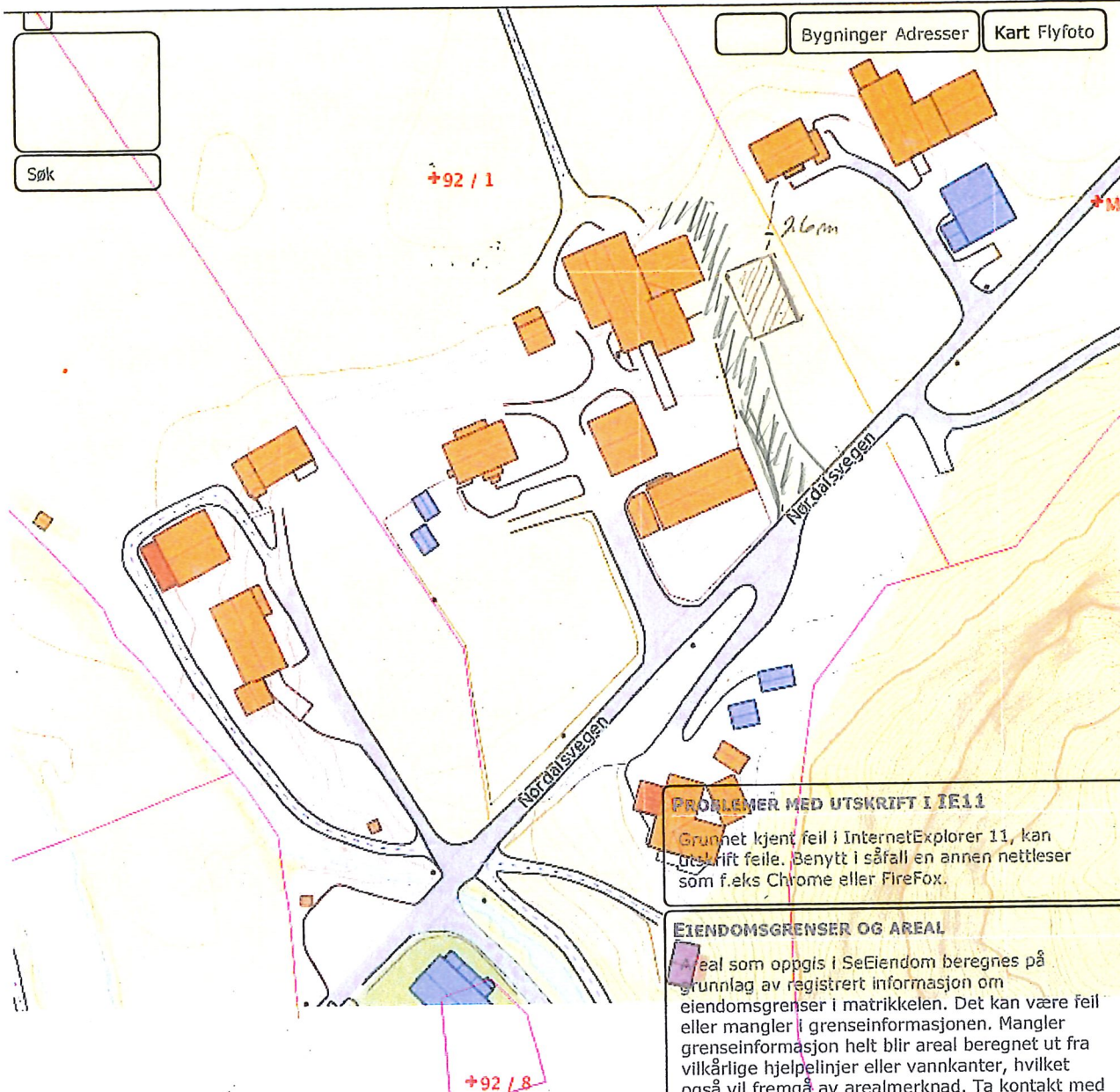
Frem

Oppfrisk

Hjem

Skriv ut

Hjelp



PROBLEMER MED UTSKRIFT I IE11

Grunnet kjent feil i InternetExplorer 11, kan utskrift feile. Benytt i såfall en annen nettleser som f.eks Chrome eller FireFox.

EIENDOMSGRENSER OG AREAL

Areal som oppgis i SeEiendom beregnes på grunnlag av registrert informasjon om eiendomsgrenser i matrikkelen. Det kan være feil eller mangler i grenseinformasjonen. Mangler grenseinformasjon helt blir areal beregnet ut fra vilkårlige hjelpelinjer eller vannkanter, hvilket også vil fremgå av arealmerknad. Ta kontakt med kommunen eller Kartverket dersom du mener eiendomsgrenser eller areal er feil.

[Mer informasjon om matrikkelen, eiendomsgrenser og areal](#)

GRUNNBOKEN

Du kan se hva som er tinglyst ved å finne en eiendom i kartet og klikke på "Vis mer informasjon om eiendommen". Når du deretter klikker på "Vis grunnboksinformasjon" blir du koplet opp mot ID-porten. Du kan gjøre 10 søk i grunnboken per innlogging.

[Mer informasjon om hva begrepene i grunnboken betyr og hva du må gjøre for å endre noe som er tinglyst](#)

[Ikke vis dette igjen](#)

Kart levert av:
Norsk Polarinstitutt
Kartverket

Oversikt

Tegnforklaring

100%

Datatrafikk

20 m
100 ft

61 59'50.9"N 06 04'41.3"Ø





260m



VOLDA KOMMUNE

Stormyra 2
6100 VOLDA

Saksnr	Løpenr.	Arkiv	Saksansvarleg	Dato
2017/2172	13596/2017	L19	SKAARA	17.10.2017

1519 - KJERNEOMRÅDE LANDBRUK - FAGRAPPORT KJERNEOMRÅDE LANDBRUK FOR VOLDA KOMMUNE

Politisk sak som skal til handsaming i Forvaltningsutvalet:
Saksnummer på opprettast i ePhorte for Volda kommune.

TILRÅDING TIL VEDTAK:

Forvaltningsutvalet tek fagrapporten Kjerneområde landbruk for Volda kommune, dagsett 17.10.2017, til vitande, og ber om at rapporten vert teke inn som faktagrunnlag i arbeidet med ny kommuneplan.

Saksvedlegg:

1. Fagrapport – Kjerneområde landbruk for Volda kommune, dat. 17.10.2017
2. Høyringsbrev, e-post 25.09.2017

Samandrag av saka:

Landbrukskontoret Ørsta Volda har i samarbeid med m.a. Volda kommune laga fagrapport som syner kjerneområda for landbruket.

Saksopplysningar:

Siste åra har sentrale myndigheiter forsterka fokuset på jordvern med målsetjing om å redusere omdisponering av jordbruksareal.

I samfunnsdelen til kommuneplan for Volda kommune, har ein definert mål og strategiar for næring. Her har ein m.a. med følgjande målformulering knytt til landbruket:

- *Legge til rette for berekraftig utvikling av jord-, skog- og fjordbruk, og næringar som er knytt opp til desse.*
- *Stimulere landbruksnæringa til å halde i hevd kultur- og naturlandskapet.*
- *Stimulere til berekraftig næringsutvikling og miljøtiltak innan jord-, skog- og havbruk.*
- *Sikre viktige jordbruksareal og naturtypar i kommuneplanen sin arealdel.*
- *Vurdere og sikre område som er viktige å oppretthalde/utvikle ut frå eigenverdi (biologisk mangfald, landskap, naturressurs) og som kjelde til friluftsliv.*
- *Sikre viktige jord- og skogareal for framtida.*

Eit viktig hjelpemiddel for å nå målsetjingane er at kommunane peikar ut kjerneområde landbruk. Fagrapporten vert då eit underlag og viktig innspel til arealplansaker og kommuneplanarbeid.

Ved å definere kjerneområde landbruk vil ein synleggjere viktige areal for to av landbruket sine sentrale samfunnsoppgåver; matproduksjon og kulturlandskap.

Dette er ein fagrapport, og ikkje ein plan for vern eller freding av areal.

Landbruket må sikrast areal for å produsere. Eit av føremåla med arbeidet er difor å syne areal som er viktig for å sikre ei meir langsiktig forvaltning av ressursane, vidare å motverke nedbygging av jord, forringing av kulturlandskap og tap av biologiske verdier.

Areal som ikkje er avmerka er ikkje fritt fram å omdisponere. Kjerneområde skal synleggjere areal som ein skal ha eit ekstra vaksamt blikk på - ut over det jordlova krev.

Det må presiserast at areal som ikkje er kjerneområde, og er viktige jordbruksareal, der jordvern etter jordlova gjeld som før.

I utviklinga av rapporten har ein siste året hatt fleire møte med tilsette i Utviklingsavdelinga i Volda kommune, for å få vurdert utvalet av kjerneområde og kriteria for utvala.

Utvalskriterium knytt til areal som er godt egna for matproduksjon:

- Jordsmonnet - alder, struktur og djupn
- Klima – temperatur og nedbør
- Helling – maskinell hausting og driftstilhøve
- Storleik og arrondering –(>100 daa samanhengande) (veg, gjerde, bekk, skog delar ikkje flate når avstanden mellom ulike areal er < 50 m)

Ein har sett krav til at områda må vere samanhengande og ha eit areal som er større enn 100 daa. Med samanhengande forstår ein areal, som ut frå kart synest å vere ei samanhengande flate. Vegar, gjerde, mindre vassdrag, landsskapsdrag med skog og kratt og liknande, deler ikkje opp eit areal som elles heng saman. Dersom avstanden mellom ulike dyrka areal er større enn 50 m, vert desse ikkje rekna som samanhengande. Større vassdrag er som regel delelinjer.

Utvalskriterium for verdifulle områder for landbrukets kulturlandskap:

- Lokalt, regionalt eller nasjonalt spesielle eller sjeldne kulturlandskap
- Kulturlandskap rike på freda kulturminner
- Artsrike slåtteengar/biologisk mangfald
- Kulturlandskap rike på nyare kulturelement (steingardar, bakkemurar, rydningsrøyser og andre element som fortel ei historie om landbruket)

Utdjuping og forklaring av utvalskriteria:

Ein ser etter områder med heilskaplege landskap som er prega av landbruksdrift, og meir spesifikke kvalitetar som: Historisk interessante driftsformer, verdifullt biologisk mangfald og spesielle kulturmarkar, t.d. seterområder, slåtteengar, naturbeiteområder, fornminner, og særprega tun- og bygningsmiljø.

Verdifulle kulturlandskap vil vere viktig for: Friluftsliv, rekreasjon, undervisning, reiseliv, næringsutvikling basert på matkultur, historie, estetikk og opplevingar.

Kjerneområda skal ha verdiar ”ut over det som er vanleg”.

Utkast til rapporten vart sendt ut på høyring til bondelaga og bonde- og småbrukarlag for Volda kommune. Ein fekk ikkje inn fråsegner frå faglaga.

Vurdering og konklusjon:

Arbeidet med fagrapporten har resultert i 36 områder med kjerneområde for jordbruksproduksjon på totalt 7.163 daa. Dette utgjer 62% av dyrkajorda som er i drift, og 49% av dyrkajorda i kommunen når ein og tek med areal som for tida er ute av drift.

34 områder er merka som kjerneområde med viktige kulturlandskap.

Som sagt i rapporten kan ein ikkje ta med alt areal, om rapporten og omgrepet kjerneområde skal ha nokon verdi må det skje eit utval. Då fell nokre areal utanfor. Hovudsakleg er dette areal som ligg litt for seg sjølv - slik at kriteria knytt til storleik ikkje slår inn.

Kommunen vonar at rapporten vil synleggjere areal som er viktige for jordbruket, og at det kan vere eit godt fagleg innspel i arealplanlegginga i kommunen. I samband med planarbeid har ein sakna eit slikt fagleg innspel som kan gi ei betre vurdering av ulike areal. Vonleg kan rapporten bidra til å skape meir langsiktige føresetnader for næringa. Matproduksjon er avhengig av areal, Der er vanskeleg å satse og investere i jordbruket om ein ikkje veit kva areal ein kan basere produksjonen på komande år.

Praktisk bruk vil no syne om rapporten fungerer i samsvar med formålet. Revidering vil verte vurdert.

For at fagrapporten skal ha ei politisk forankring vert den lagt fram for Forvaltningsutvalet, der framlegget er at utvalet tek rapporten til vitande.

Med helsing

Liv Bente Viddal
seksjonsleiar

Børild Skåra
rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



FAGRAPPORT:

KJERNEOMRÅDE LANDBRUK



REGISTRERING OG PRIORITERING AV VIKTIGE PRODUKSJONSAREAL I JORDBRUKET OG LANDBRUKETS KULTURLANDSKAP

Saksnummer i ePhorte: 2017/2172
Teke til vitande i Forvaltningsutvalet i sak x/17: 24.10.2017
Sist revidert:

INNHALD

1. Innleiing
2. Jordbruket i Volda
3. Organisering av arbeidet
4. Metode og gjennomføring
5. Tabell over kjerneområda
6. Samandrag
7. Oversiktskart

1. INNLEIING

Sentrale myndigheiter har forsterka fokuset på jordvern med målsetjing om å redusere omdisponering av jordbruksareal. Siste 10-åra er store areal med dyrka og dyrkbar jord omdisponert til anna bruk. Verdifulle kulturlandskap har vorte mindre verdifulle grunna byggeaktivitet og attgroing. Gjennom m.a. Landbruks- og matdepartementet er det nasjonale forventningar til at regional- og kommunal planlegging har tydelege målsetjingar om å redusere omdisponering av jordressursane og ivaretaking og vedlikehald av kulturlandskap.

I samfunnsdelen til kommuneplan for Volda kommune, har ein definert mål og strategiar. Her har ein m.a. med følgjande mål- og strategiformuleringar knytt til landbruket:

- *Legge til rette for berekraftig utvikling av jord-, skog- og fjordbruk, og næringar som er knytt opp til desse.*
- *Stimulere landbruksnæringa til å halde i hevd kultur- og naturlandskapet.*
- *Stimulere til berekraftig næringsutvikling og miljøtiltak innan jord-, skog- og havbruk.*
- *Sikre viktige jordbruksareal og naturtypar i kommuneplanen sin arealdel.*
- *Vurdere og sikre område som er viktige å oppretthalde/utvikle ut frå eigenverdi (biologisk mangfald, landskap, naturressurs) og som kjelde til friluftsliv.*
- *Sikre viktige jord- og skogareal for framtida.*

Den dyrka marka er grunnlaget for matproduksjonen, og landbruket sitt kulturlandskap er viktig for reiselivet, rekreasjon og trivnad, kulturarv og identitet, og for det biologiske mangfaldet. Landbruks- og matdepartementet ønskjer at kommunane skal ha ei bevisst haldning og langsiktig tenking i bruken av landbruksareala.

Eit viktig hjelpemiddel for å nå målsetjingane er at kommunane peikar ut **kjerneområde landbruk**.

Med å definere **kjerneområde landbruk** vil ein synleggjere viktige areal for to av landbruket sine sentrale samfunnsoppgåver; matproduksjon og kulturlandskap.

Kommunen vil gjennom fagrapport kjerneområde landbruk i Volda kommune, peike på areal som er særleg godt eigna for matproduksjon og verdifulle som kulturlandskap.

Formålet er å syne desse viktige areala. Det må presiserast at dette er ein fagrapport, og ikkje ein plan for vern eller freding av areal. Rapporten legg ikkje band på areal og er ikkje juridisk bindande.

Landskapstypar kan vere sjeldne eller særeigne lokalt, og difor verdifulle. Andre landskap kan tvert om synast å vere ordinære lokalt sett, men når ein ser med regionale eller nasjonalt auge er landskapet særmerkt. Både desse typar landskap bør fangast opp i kjerneområda.

Landbruket må sikrast areal for å produsere. Eit av føremåla med arbeidet er difor å peike på viktige områder for landbruket slik at ein kan få ei meir langsiktig forvaltning av ressursane, vidare å motverke nedbygging av jord, forringing av kulturlandskap og tap av biologiske verdiar.

Rapporten skal vere eit fagleg underlag i forvaltning og planlegging, m.a. i arealplansaker.

Det at eit område ikkje er merka som kjerneområde skal ikkje å forstå slik at det er verdilaust og fritt fram å omdisponere. Når ein no vel ut kjerneområde vil ein synleggjere **areal som ein skal ha eit særleg vaksamt blikk på - ut over det jordlova normalt krev.**

Det må presiserast at areal som ikkje er kjerneområde, og er viktige jordbruksareal, der jordvern etter jordlova gjeld som før.

Ein har ikkje teke stilling til kor lenge rapporten skal gjelde, men det er naturleg å vurdere behovet for revisjon ved utarbeiding av neste planstrategi for Volda kommune.



Foto:
Landbrukskontoret Ørsta Volda

2. JORDBRUKET I VOLDA

Volda er ein typisk sunnmørskommune med mange og hovudsakleg små bruk; totalt om lag 554 landbrukseigedomar med dyrka jord. Vidare er det rundt rekna 104 som søker om produksjonstilskot. Ut frå arealressursstatistikk har kommunen eit samla jordbruksareal på 21.329 daa (13.944 daa fulldyrka, 584 daa overflatedyrka og 6.801 daa innmarksbeite).

Då talet på aktive produsentar er lågt i høve til talet på eigedomar - har vi utstrakt bruk av leigejord. Mange har arealgrunnlaget som drifta er basert på, fordelt på mange ulike eigarar/eigedomar og der igjen fordelt på fleire teigar. I høve til landsmålestokken har Volda-jordbruket små jordressursar som gjer at ein er avhengig av jordleige og ein får areal fordelt på mange ulike teigar. Eigedomsstrukturen og omfanget av jordleige gjer at det er store utfordringar knytt til det å drive eit effektivt og rasjonelt jordbruk i kommunen.

I dag er situasjonen den at 100% av jordbruksareala vert nytta til grasproduksjon/grovfôrproduksjon. Kommunen har nesten ikkje åkerdrift, og det lite som er av korndyrking er som grønfôr.

Jordbruksarealet som er i drift er på 15.100 daa. Av dette er vel 11.200 daa fulldyrka jord, 300 daa overflatedyrka jord og 3.600 daa innmarksbeite (dvs 71% av totalt jordbruksareal).

Arealressursstatistikken for Volda syner at den dyrka jorda berre utgjer 2,8% og innmarksbeita 1,3% av det totale arealet for kommunen. Jordbruksarealet utgjer ein berre ein liten del av landarealet, og desto viktigare er det å bevare desse areala som produserer livsviktige varer.

Hovudproduksjonane i Volda kommune er basert på grovfôr, med mjølkeproduksjon som den største. Vi har om lag 530 kyr som produserer ikring 3,8 mill. liter mjølk. I tillegg vert det produsert 0,34 mill. liter geitemjøl. Vidare har vi om lag 1.700 vaksne sauer. Kommunen har 2 aktive svineprodusentar. Slakteleveransen frå jordbruket er årleg på 390 tonn.

Landbruksnæringa sysselset om lag 94 årsverk i primærproduksjonen, og omsetnaden i fyrste lekk utgjer 58 mill. kroner.

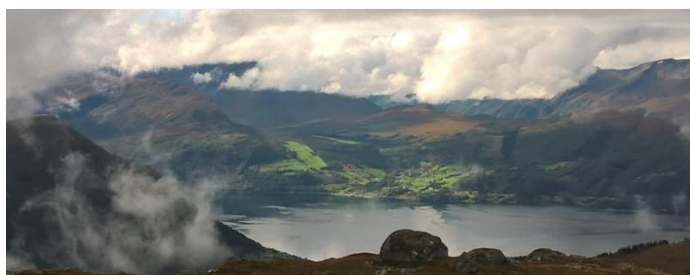


Foto:
Landbrukskontoret
Ørsta Volda

3. ORGANISERING AV ARBEIDET

Administrativt vert rapporten utarbeidd av tilsette ved landbrukskontoret. Ein har henta innspel frå tilsette ved utviklingsavdelinga i Volda kommune.

Før rapporten går til politisk handsaming var det naturleg å høyre representantar frå fagлага i landbruksnæringa; representantar frå bonde- og småbrukarlaget, og bondelaga i kommunen. Utkast til rapporten vart sendt på høyring til desse.

Forvaltningsutvalet vil få rapporten framlagt når arbeidet er ferdig.



Kvennhus Koppen

Foto:
Landbrukskontoret Ørsta Volda

4. METODE OG GJENNOMFØRING

Arbeidet med fagrapporten om kjerneområde landbruk tok til i hausten 2016. Målsetjinga er å ha rapporten klar hausten 2017.

Landbruksforvaltninga har drøfta og vurdert ulike kriteria for utval av kjerneområde innan 1) *Areal godt egna for matproduksjon* og 2) *Verdifulle områder for landbrukets kulturlandskap*:

I arbeidet har ein brukt rettleiaren for kjerneområde landbruk frå Landbruks- og matdepartementet. Denne rettleiaren gjev rettleiing for arbeidet med å registrering og prioritering av viktige areal for jordbruket.

Ein har nytta tilsvarende plan for Ørsta kommune som mal. Denne vart i si tid utarbeidd ut frå nyttig informasjon frå tilsvarende arbeid i nabokommunane Sykkylven og Stranda. Desse kommunane har same topografi og landskap som Volda og det har vore naturleg å samanlikne seg med desse andre sunnmørskommunane.

Metode og gjennomføring av utval:

1) Areal godt egna for matproduksjon:

Fokus skal her vere på areal som kan nyttast til matproduksjon. Her vil t.d. faktorar som jordsmonnet, klima, terreng, arrondering og storleik telle med når ein skal sei noko om arealet er egna for aktuell vekst og drift. Som tidlegare sagt er brorparten av areala no i bruk som eng til grovfôrproduksjon. Samstundes veit vi at ein del areal har dei kvalitetane som trengs om matkornproduksjon eller åkerbruk skulle verte aktuelt i framtida.

Volda er ein landkommune der klima er variert. Kommunen har eit typisk fjordlandskap. Snøforholda kan variere mykje mellom bruka ved sjøen og bruka lenger oppe i dalane. Dei høge fjella og djupe fjordane gjer at ein både har lune bygder, medan andre stadar kan sola vere borte store delar av året. Variasjonen gjer at ein på dei varmest stadane normalt kan starte 1. slått i fyrste del av juni medan seine stader må vente 3-4 veker lenger. Volda har og hatt fleire fôrdyrkingslag som har dyrka opp jord i høgreliggjande setredalar. Her kan ein ofte berre rekne med 1 slått for året.

Generelt kan vi seie at jorda med høgst kvalitet som regel er lokalisert til flatene/dalbotnane nedst mot fjordane. Det var her dei fyrste jordbrukarane slo seg ned. Dette er dei mange fornminna indikasjon på. Matjord vert bygd opp over lang tid. I desse fyrste områda har jordsmonnet hatt høve til å opparbeidd seg høg kvalitet som matjord.

Utvalskriterium:

- Jordsmonnet - alder, struktur og djupn
- Klima – temperatur og nedbør
- Helling – maskinell hausting og driftstilhøve
- Storleik og arrondering –(>100 daa samanhengande) (veg, gjerde, bekk, skog delar ikkje flate når avstanden mellom ulike areal er < 50 m)

Utdjuping og forklaring av utvalskriteria:

Områda bestå av fulldyrka areala som er godt egna til grovfôrproduksjon/jordbruksdrift. Fulldyrka jord er jordbruksareal som er dyrka til vanleg pløvedjupn, og kan nyttast til åkervekstar eller eng, og som kan fornyast ved å pløye.

I utveljing av kjerneområda har ein sett krav til at kjerneområda må vere > 100 daa. Områda må vere mest mogleg samanhengande ut frå markslagsbasen AR5 og ortofoto.

Ein tillet vegar, gjerde, mindre vassdrag, skog og kratt, og gardstun/landbruksbygningar inne i flata. Desse elementa splitter ikkje flata så lenge køyreavstanden mellom dei dyrka areala er < 50 m. Høgdeskilnader/reinekantar, større vassdrag utan bru, busetnad av eit visst omfang og andre "større" element som krev lengre omkøyning - deler flater, sjølv om ein i luftline har kort avstand mellom dyrka areal. Når avstanden/køyreavstanden mellom dyrka areal vert > 50 m, har ein ikkje ei samanhengande flate. Kjenneteiknet på eit kjerneområde er at det kan driftast meir rasjonelt og effektivt enn andre areal.

Dersom all dyrka jord vart markert som kjerneområde var hensikta borte. Kriteria ved utval av kjerneområde må vere slik at ikkje alt areal kjem med. Dette resulterer i at verdifulle jordbruksareal som t.d. flatene på Helset som ligg ved Bjørkedalsvatnet ikkje er med. Flata er her < 100 daa og den ligg nært kjerneområde, men avstanden er for lang grunna mellomliggjande tunareal.

Viktige jordbruksareal er funne og avgrensa ved bruk av kartdata. Markslagsbasen AR5 som inneheld opplysningar om kva markslag som ligg føre og ortofoto er viktige datagrunnlag for arbeidet. Dei stadene det er utført jordsmonnkartlegging så vil denne gi informasjon om kvalitet på jordsmonn desse stadene.

Definisjonen ovanfor inneheld noko skjønn. Vi trur likevel at ein slik kan kome fram til ei objektiv utveljing av kjerneområde. Reint teknisk redigitaliserer ein AR5-flatene ved å samle og samanføye desse slik retningslinene ovanfor beskriv.



Frå Flatdalsætra

Foto:
Berit Sandvik Skeide

2) Verdifulle områder for landbrukets kulturlandskap

For kategorien kulturlandskap kan det vere vanskeleg å setje objektive kriterium. Med kulturlandskap meiner vi her landskap som landbruksaktivitet over tid har skapt. Tidsramma kan vere høgst ulik, der nokre landskap har lang historie, medan andre områder er av nyare dato.

Vårt mandat har vore å peike på større og mindre områder i kommunen som vi meiner er viktige slik at dei som skal forvalte områda tek særleg omsyn. For dei mindre områda kan det vere eitt eller fleire element som har vore avgjerande. For større samanhengande områder er det ofte heilskapen og kombinasjonen av fleire element som har vore avgjerande. Slike landskap vil ofte fortelje ei historie frå landbruksdrifta på staden.

Utvalskriterium:

- Lokalt, regionalt eller nasjonalt spesielle eller sjeldne kulturlandskap
- Kulturlandskap rike på freda kulturminner
- Artsrike slåttengar/biologisk mangfald
- Kulturlandskap rike på nyare kulturelement (steingardar, bakkemurar, rydningsrøyser og andre element som fortel ei historie om landbruket og arbeidet med å etablere jordbruksareal)

Utdjuping og forklaring av utvalskriteria:

Eit kulturlandskap sin verdi avheng mellom anna av kven det har verdi for, og kva kriterium ein tek utgangspunkt i. Ein ser etter områder med heilskaplege landskap som er prega av landbruksdrift, og meir spesifikke kvalitetar som: Historisk interessante driftsformer, verdifullt biologisk mangfald og spesielle kulturmarkar, t.d. seterområder, slåttengar, naturbeiteområder, fornminner, og særprega tun- og bygningsmiljø.

Verdifulle kulturlandskap vil vere viktig for: Friluftsliv, rekreasjon, undervisning, reiseliv, næringsutvikling basert på matkultur, historie, estetikk og opplevingar.

Kjerneområda skal ha verdier "ut over det som er vanleg".

Til å finne viktige kulturlandskap har ein nytta kartdata og lokalkunnskap. Her har ein henta informasjon frå ulike kjelder som Askeladden (freda kulturminne), Direktoratet for naturforvaltning (nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap), Naturbasen (slåttemark), Setrerapporten, NIBIO (Kilden), m.fl.

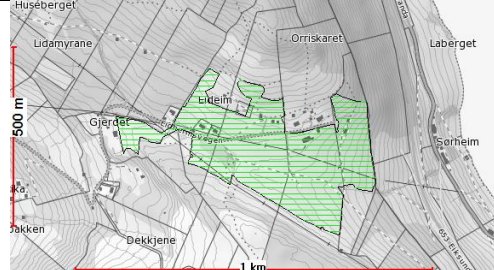
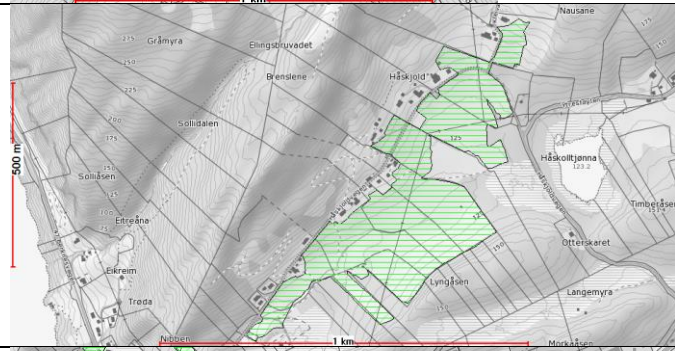
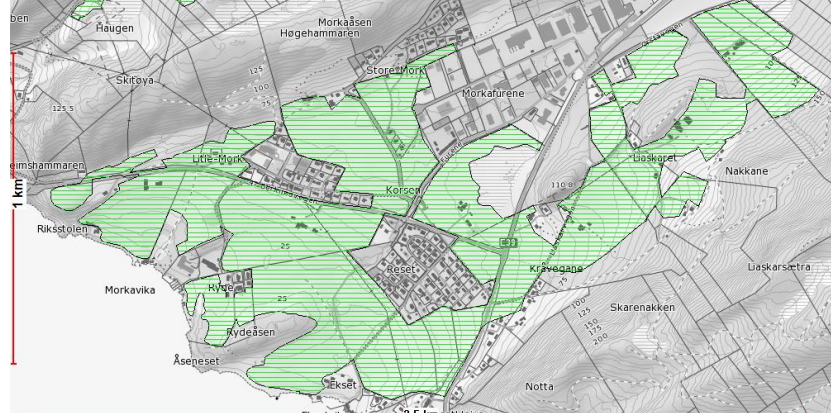


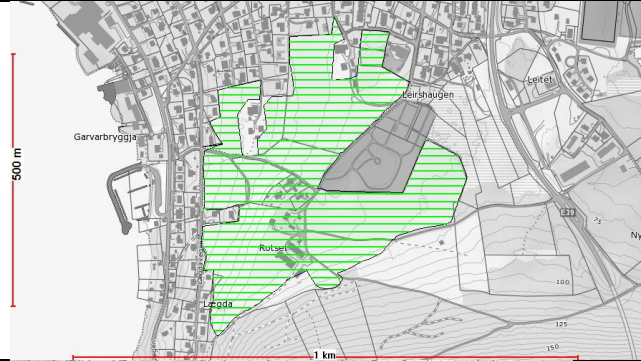
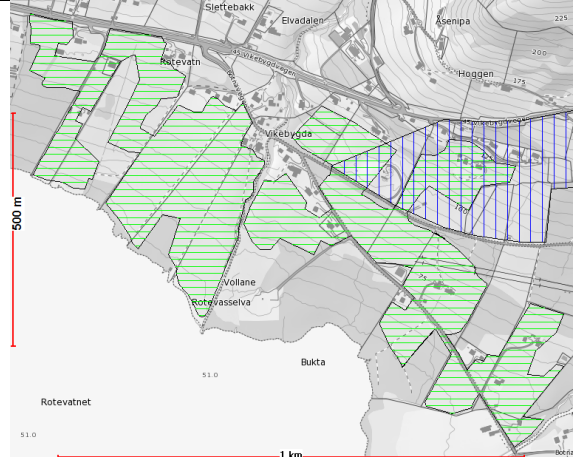
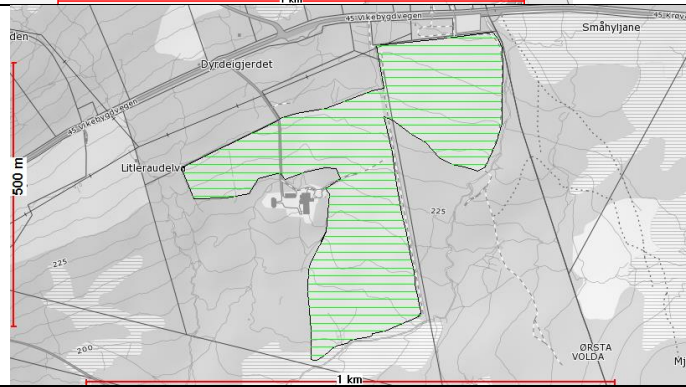
Veg i kulturlandskap

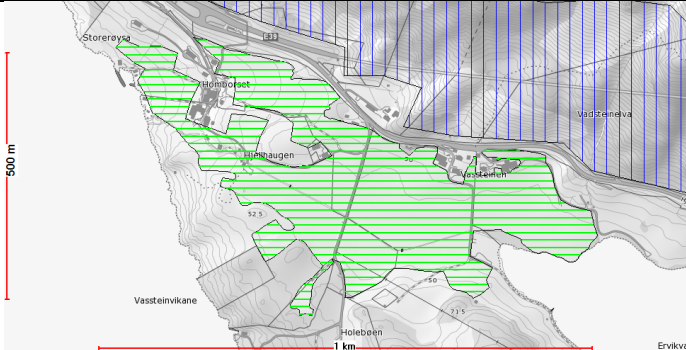
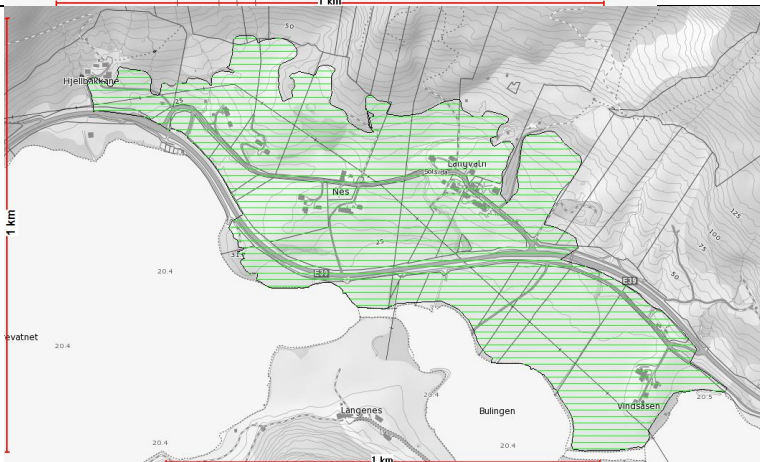
Foto:
Landbrukskontoret
Ørsta Volda

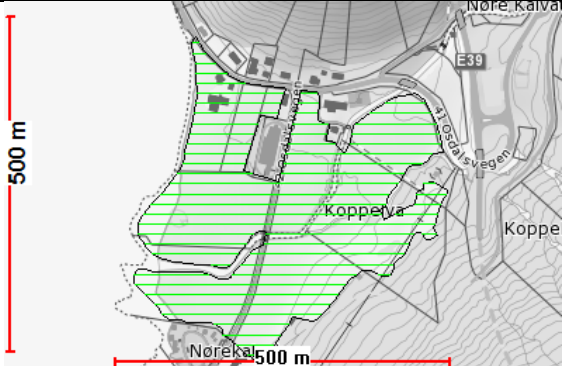
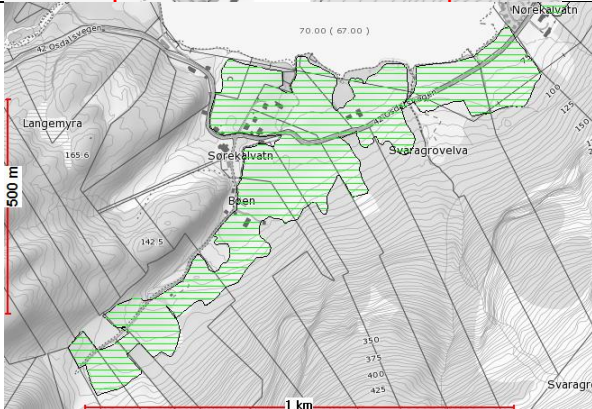
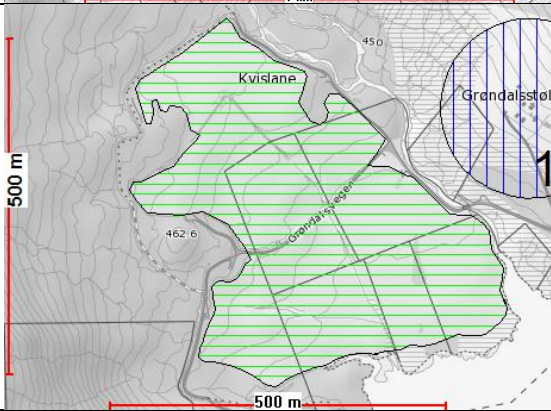
5.TABELL OVER KJERNEOMRÅDA

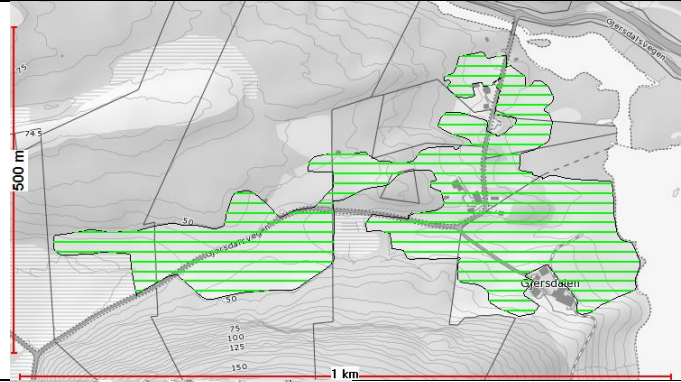
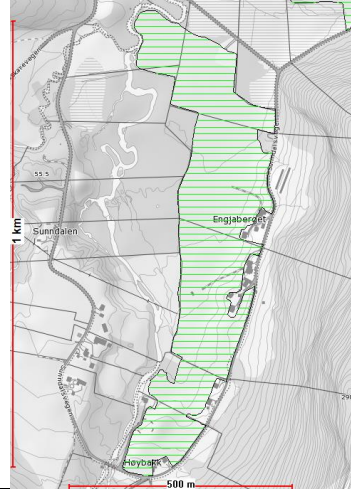
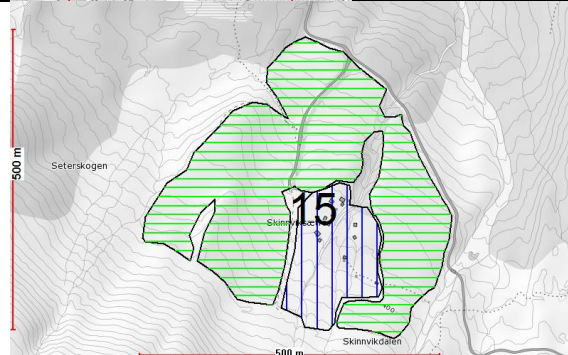
1)AREAL GODT EGNA FOR JORDBRUKSPRODUKSJON – MARKERT MED GRØN LIGGJANDE SKRAVUR

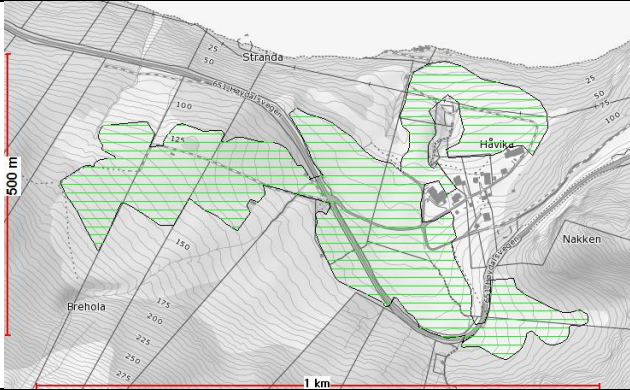
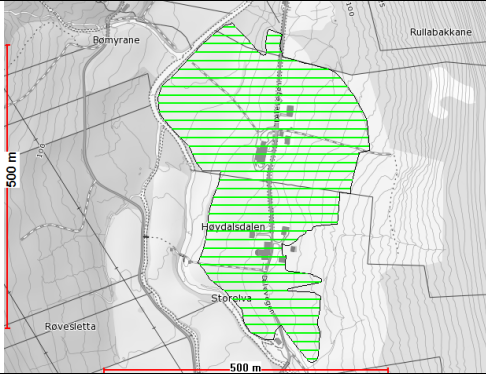
Nr	Gardsnamn Gnr	Storleik-flater - kvalitetar - fakta	Utfyllande informasjon – avgrensing	Kartutsnitt
1	Eidem, Berkvika Gnr 5, 6	139 daa fordelt på 10 flater Frå 110 – 215 m.o.h. Jordsmonn: Morenejord	Gjeld areal oppe på eidet mellom Bjerkvik og Sørheim. Noko er bratt. Jord frå 5 eigedomar.	
2	Eikrem, Håskjold Gnr 7, 8, 9, 10	191 daa fordelt på 6 flater Ei større flate, mange små flater. Frå 90 – 235 m.o.h. Jordsmonn: Morenejord	Gjeld areal i dalen. Noko er våtlendt i dalsøkket. Jord frå 10 eigedomar.	
3	Mork, Ekset, Liaskar Gnr 11, 12, 13, 14	1.007 daa fordelt på 26 flater Frå 5 – 145 m.o.h. Jordsmonn: Morenejord, marin strandavsetning	Mange store samanhengande areal. Lang vekstsesong. Høg kvalitet. Strekjer seg frå fjorden og opp til grensa mot Ørsta.	

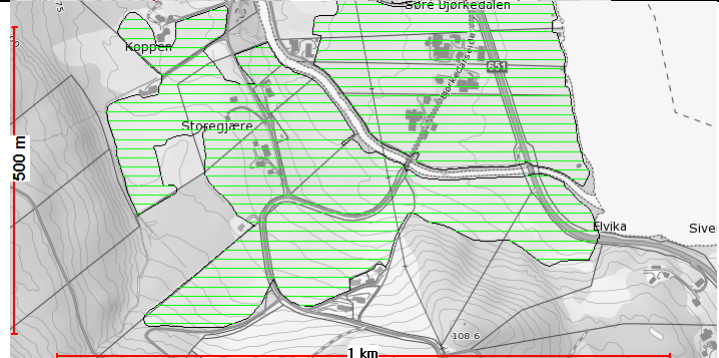
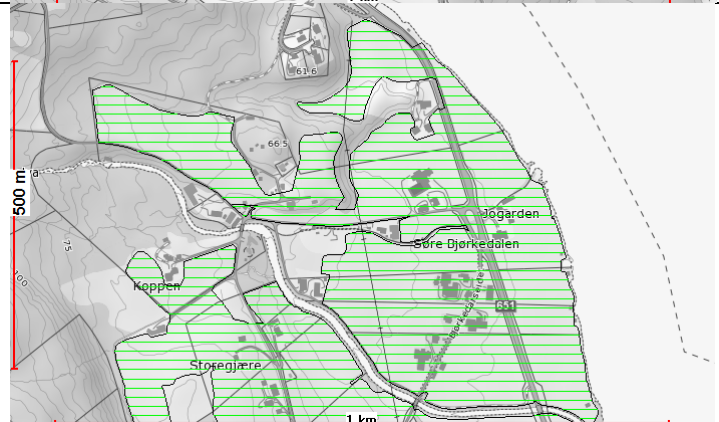
4	Rotset Gnr 30	140 daa fordelt på 7 flater Frå 20 – 75 m.o.h. Jordsmonn: Marin strandavsetning, breelvavsetning	Sentrumsnært, samla areal	
5	Rotevatn Gnr 27	To areal delt av Rotevasselva: 134 daa fordelt på 8 flater og 155 daa fordelt på 11 flater. Teigdelt Frå 55 – 130 m.o.h. Jordsmonn: Morenejord, marin strandavsetning, elveavsetning	Sentrumsnært, nær tettbygde areal. Sør for fylkesvegen.	
7	Fremmerlida Gnr 23	143 daa fordelt på 3 flater To større flater Frå 205 – 250 m.o.h. Jordsmonn: Morenejord, myrjord		

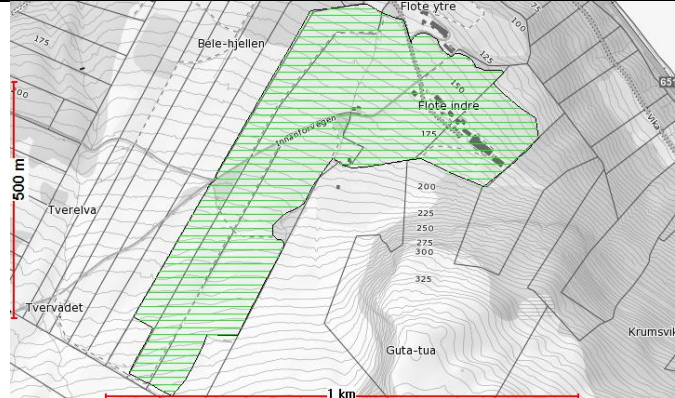
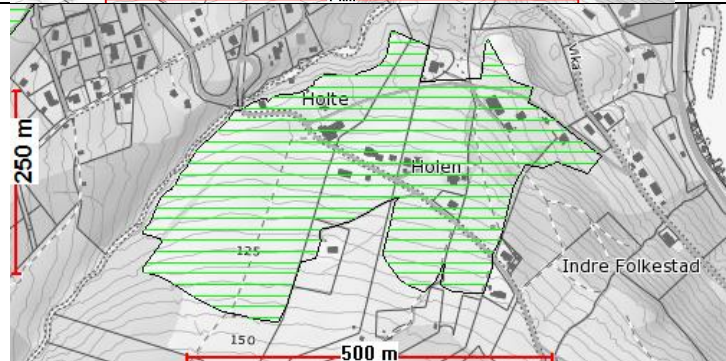
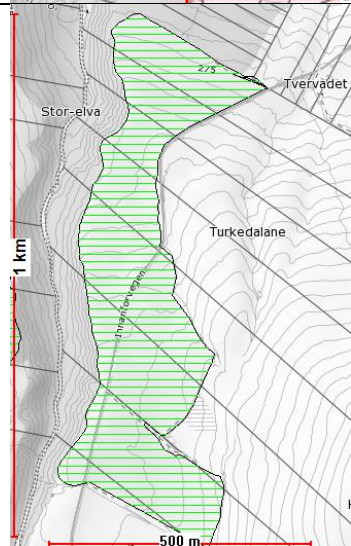
8	Homerset, Vasstein Gnr 32, 33	188 daa fordelt på 10 flater Frå 0 – 60 m.o.h. Jordsmonn: Marin strandavsetning		
9	Hjorthaug Gnr 38	119 daa fordelt på 5 flater Frå 0 – 65 m.o.h. Jordsmonn: Morenejord		
10	Hjellbakkane, Nes, Langvatn Gnr 50, 51, 52	420 daa fordelt på 13 flater Frå 20 – 70 m.o.h. Jordsmonn: Hav og fjordavsetning	Fint jordbruksareal, fleire større flater. Område delt av E 39	

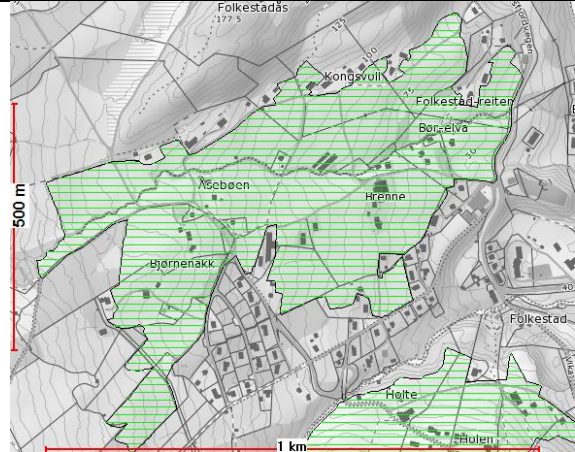
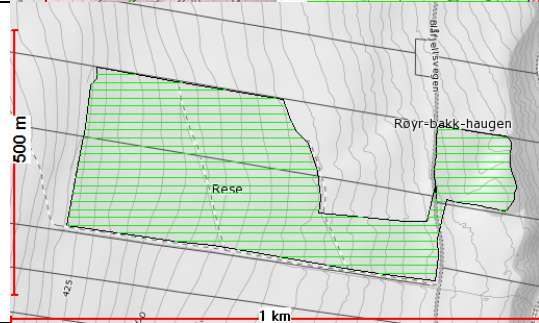
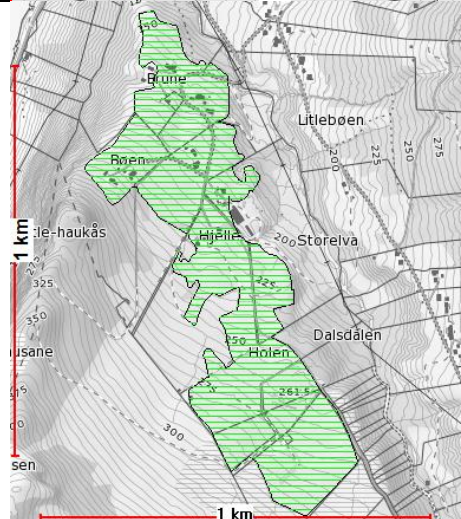
11	Nøre Kalvatn Gnr 56	113 daa fordelt på 6 flater Frå 70 – 90 m.o.h. Jordsmonn: Elveavsetning	Flatt til svakt hellande areal. Oppdelt av elvar.	
12	Søre Kalvatn Gnr 59	188 daa fordelt på 14 flater Frå 70 – 125 m.o.h. Jordsmonn: Breelvavsetning, morene og skremateriale	Flatt til svakt hellande areal	
13	Grøndalen Gnr 59	150 daa fordelt på 4 flater Frå 425 – 465 m.o.h. Jordsmonn: Morenejord, elveavsetning, mindre myrparti	Svakt hellande areal. Fôrdyrkingslag Ei avling	

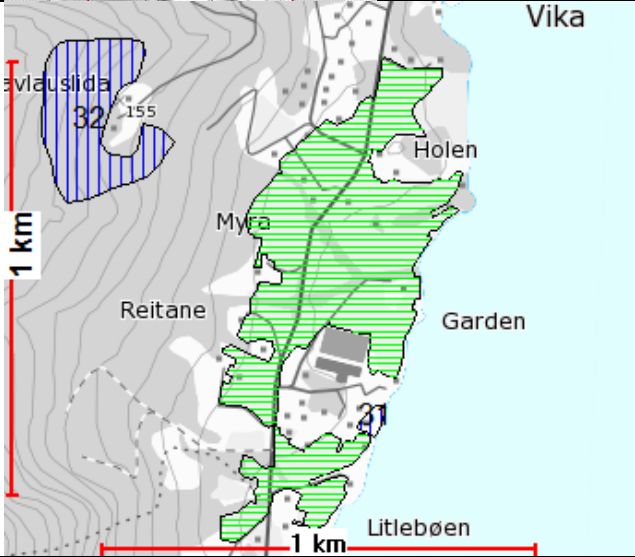
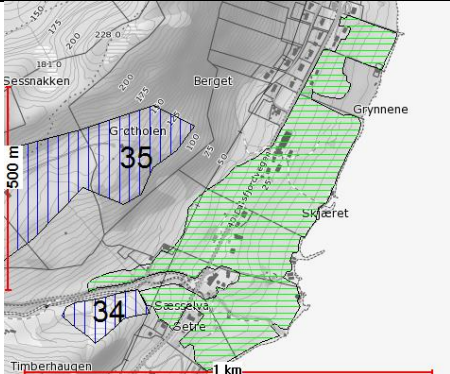
14	Gjersdalen Gnr 62	110 daa fordelt på 8 flater Frå 20 – 50 m.o.h. Jordsmonn: Morenejord	Dårleg arrondering.	
15	Engjaberg, Høybakk, Sundal Gnr 63, 64, 65	151 daa fordelt på 1 flate Frå 30 – 60 m.o.h. Jordsmonn: Breelvavsetning	Større samanhengande areal.	
16	Skinnavikdalen	112 daa fordelt på 4 flater Frå 345 – 415 m.o.h. Jordsmonn: Morenejord, breelvavsetning	Hellande areal. Fordyrkingslag Høgare liggjande område, men haustar to avlingar.	

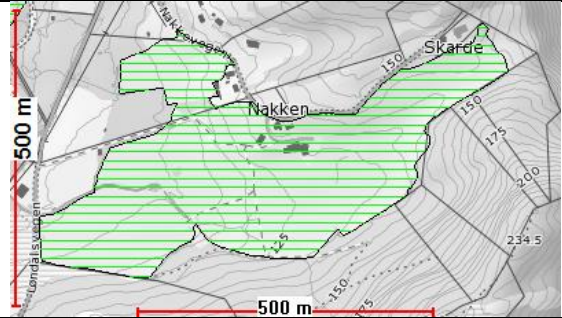
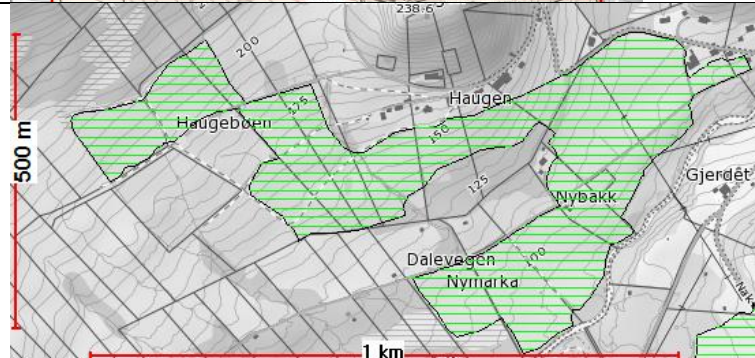
17	Håvika Gnr 77	167 daa fordelt på 8 flater Frå 15 – 180 m.o.h. Jordsmonn: Morenejord	Brattlendt	
18	Høydalsdalen Gnr 81	112 daa fordelt på 3 flater Frå 60 – 120 m.o.h. Jordsmonn: Elveavsetning, skremateriale	Større flate mot elva. Svakt hellande	
19	Nøre Bjørkedal Gnr 91	174 daa fordelt på 15 flater Blanding av små og mellomstore flater. Frå 26 – 85 m.o.h. Jordsmonn: Morenejord og breelvavsetning.	Svakt hellande til bratt areal.	

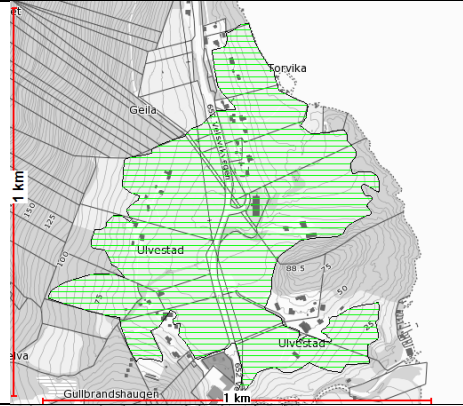
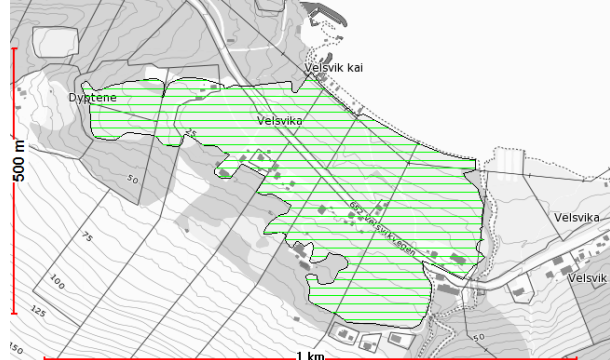
20	Helset og Løset Gnr 92 og 93	110 daa fordelt på 4 flater Blanding av større og mindre flater. Frå 26 - 40 m.o.h. Jordsmonn: Elv og breelvavsetning	Flater på både sidene av Stigedalselva med god bru mellom, som knyt saman. (Resten av jorda på Helset får for lang avstand jmf kriterier ein har sett, men er av høg kvalitet).	
21	Søre Bjørkedal Gnr 95	126 daa fordelt på 6 flater Fleire større flater Frå 26 - 100 m.o.h. Jordsmonn: Elv og breelvavsetning	Det meste av arealet er svakt hellande. Delt i syd for Laurdalselva	
22	Søre Bjørkedal Gnr 95	187 daa fordelt på 10 flater Fleire større flater Frå 26 - 75 m.o.h. Jordsmonn: Elv og breelvavsetning	Mykje av arealet er svakt hellande og lettdrive. Nord for Laurdalselva	

23	Flotane, Nedste Flotane, Indre Folkestad Gnr 103, 104, 106	249 daa fordelt på 8 flater Fleire store flater Frå 100 - 310 m.o.h. Jordsmonn: Morenejord	Svakt hellande til bratt areal. God arrondering. 1	
24	Holen/Indre Folkestad Gnr 105, 106	109 daa fordelt på 8 flater Ei stor flate, resten mindre flater Frå 50 - 140 m.o.h. Jordsmonn: Morenejord.	Svakt hellande areal.	
25	Flotane, Nedste Flotane, Holen Indre Folkestad Gnr 103, 104, 105, 106	167 daa fordelt på 3 flater Stort areal, delt av driftsveg. Frå 270 - 345 m.o.h. Jordsmonn: Morenejord og forvittringsmateriale	Svakt hellande areal i Folkestaddalen.	

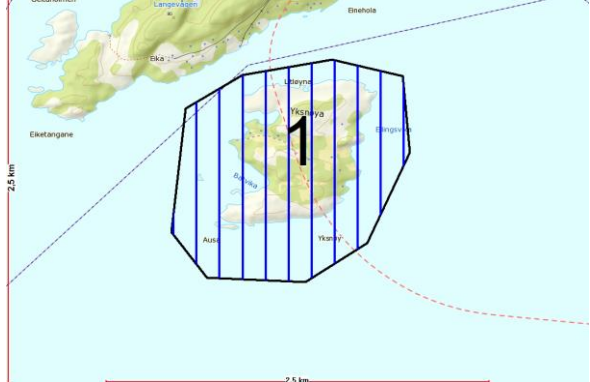
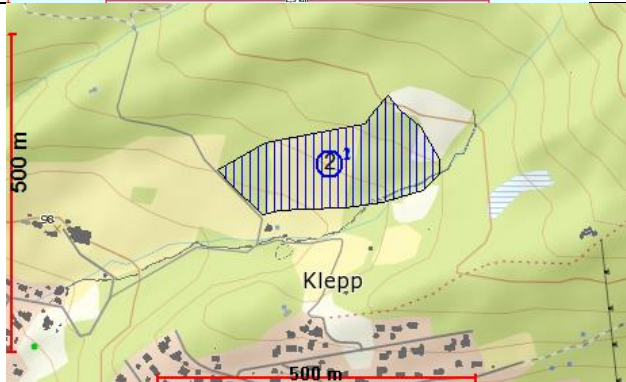
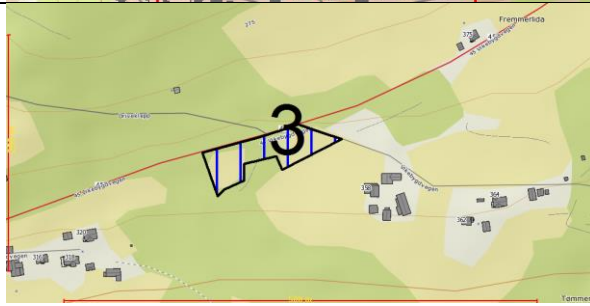
26	Ytre Folkestad, Reitane, Brenne Kongsvollen, Åsebøen, Bjørnanakken Gnr 107, 108, 109, 110, 111	273 daa fordelt på 22 flater Blanding av større og mindre flater. Frå 40 - 175 m.o.h. Jordsmonn: Morenejord, elv og breelvavsetning.	Svakt hellande areal.	
27	Ytre Folkestad Kongsvollen Gnr 107, 110	171 daa fordelt på 4 flater Ei stor og ei mindre flate. Frå 310 - 430 m.o.h. Jordsmonn: Morenejord, mindre areal m/forvittringsmateriale.	Svakt hellande areal i Folkestaddalen. Høgreliggjande. Mykje dyrkbar jord i området.	
28	Hjellane, Brunene Gnr 127, 128	272 daa fordelt på 17 flater Fleire større og mindre flater. Frå 140 - 300 m.o.h. Jordsmonn: Morenejord, myr	Svakt hellande areal. Mykje dyrkbar jord i dalen her.	

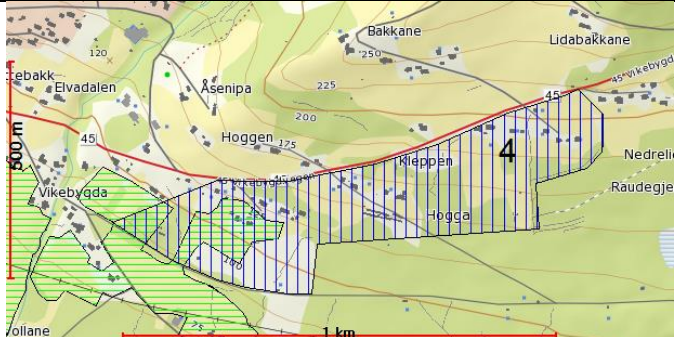
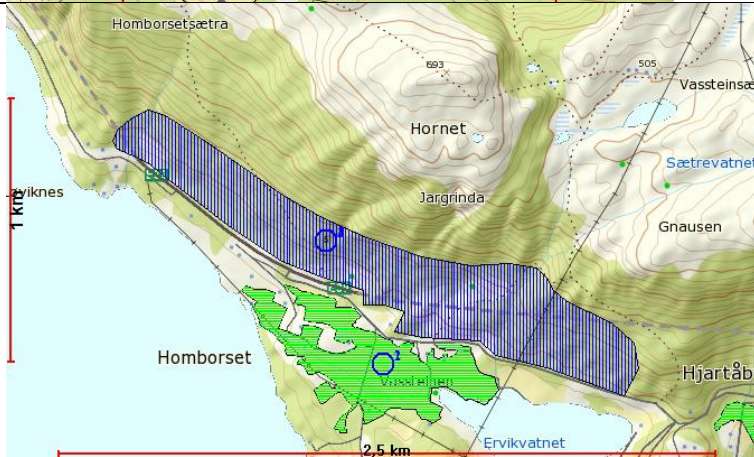
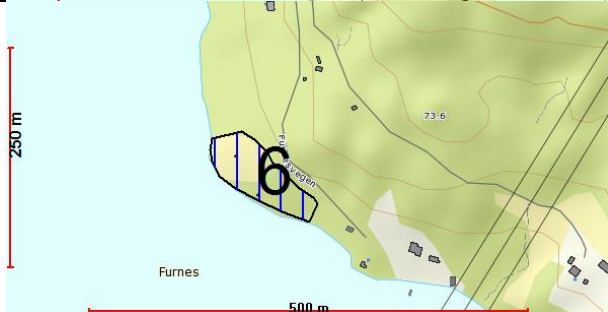
29	Steinsvika Gnr 131	151 daa fordelt på 5 flater Fleire større flater. Frå 0 - 60 m.o.h. Jordsmonn: Elveavsetning.	Flatt og lettdrive	
30	Lisjebøen, Reitane, Indre Dravlaus Gnr 144, 145, 146	208 daa fordelt på 15 flater Variert storleik på flatene Frå 0 - 55 m.o.h. Jordsmonn: Breelv- og elveavsetning.	Hellande areal. Noko oppdelt.	
31	Sætre Gnr 152	170 daa fordelt på 7 flater Større samanhengande areal rundt tunet. Frå 0 - 65 m.o.h. Jordsmonn: Morenejord, elveavsetning	Hellande areal. Solvendt og tidleg.	

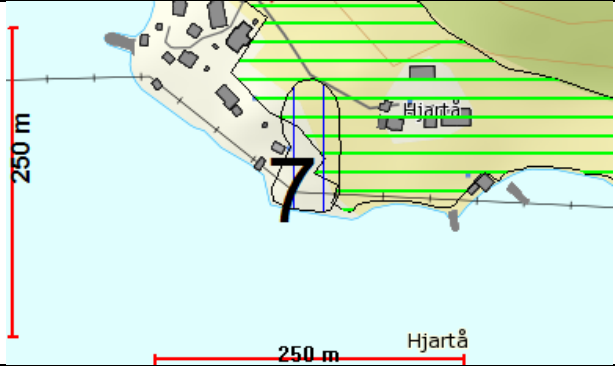
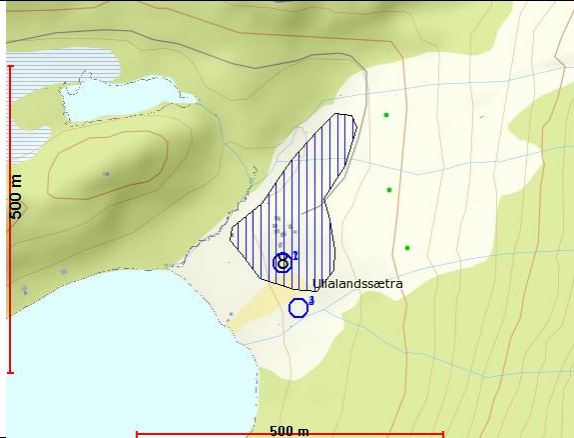
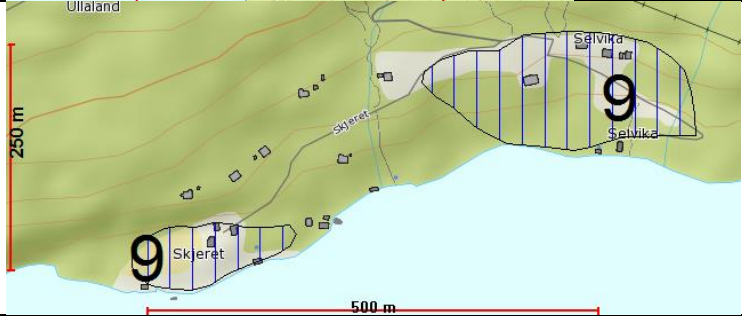
32	Nakken Gnr 156	182 daa fordelt på 7 flater Ei stor og fleire mindre flater. Frå 110 - 165 m.o.h. Jordsmonn: Ikkje spesifisert.	Nokre myrlendte parti.	
33	Løndalen, Nakken, Lauvstad Gnr 155, 156, 157	163 daa fordelt på 8 flater To større flater Frå 120 - 185 m.o.h. Jordsmonn: Morenejord		
34	Haugen, Espenakken, Ulvestad Gnr 158, 159, 160	239 daa fordelt på 17 flater Blanding av større og mindre flater. Frå 60 - 220 m.o. h. Jordsmonn: Morenejord.	Noko er bratt elles bra solvendt.	

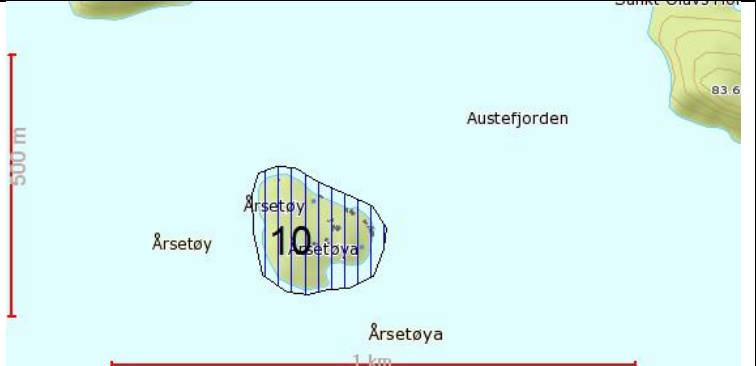
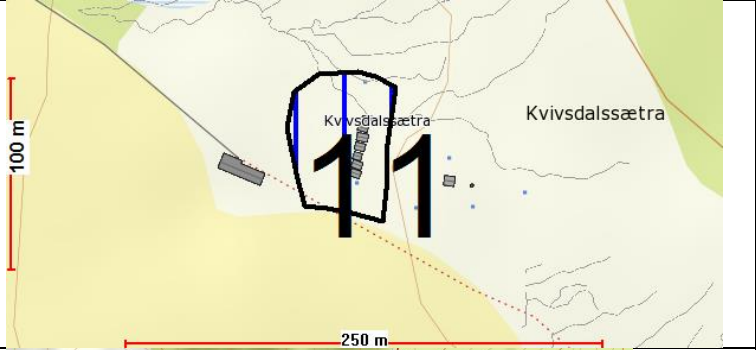
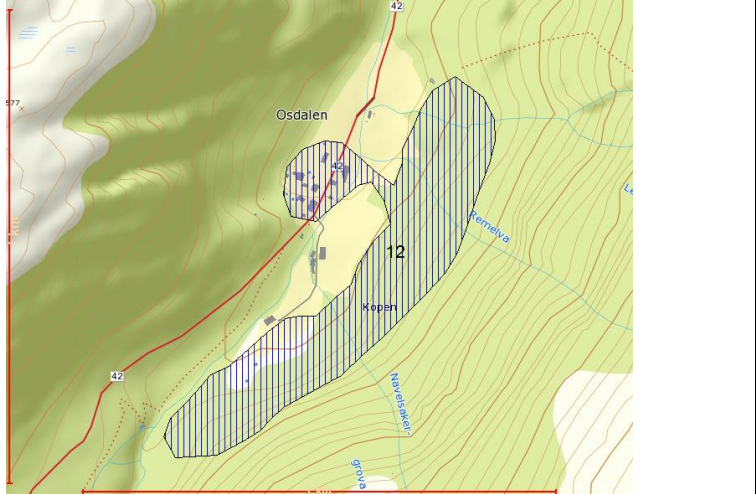
35	Ulvestad, Torvika Gnr 160, 161	308 daa fordelt på 20 flater Fleire større flater Frå 0 - 105 m.o.h. Jordsmonn: Marin strandavsetning, breelvavsetning. Morene.	Viktig produksjonsareal.	
36	Velsvika Gnr 167	138 daa fordelt på 11 flater Blanding av større og mindre flater. Frå 0 - 45 m.o.h. Jordsmonn: Morenejord og marin strandavsetning.		

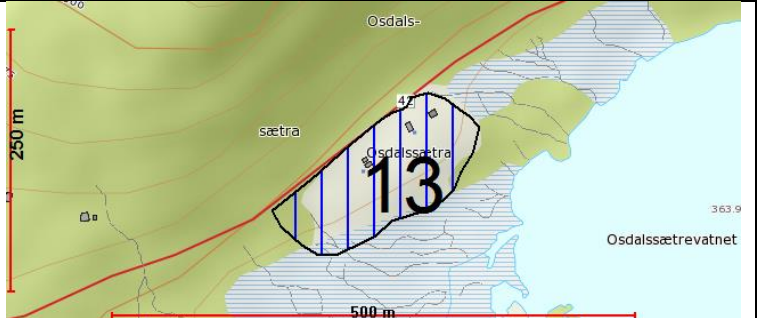
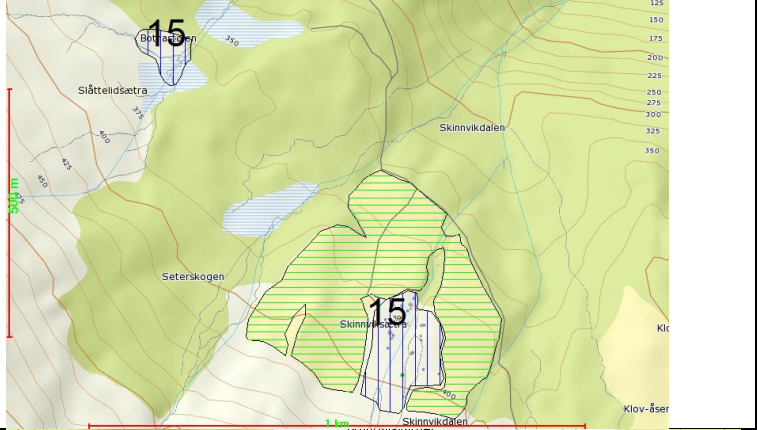
2) VERDIFULLE OMRÅDER FOR LANDBRUKETS KULTURLANDSKAP - MARKERT MED BLÅ STÅANDE SKRAVUR

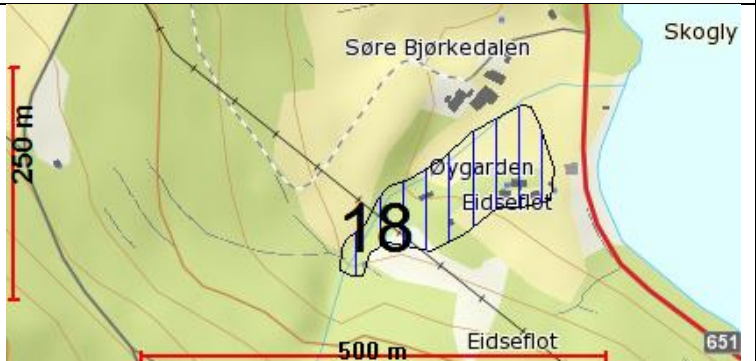
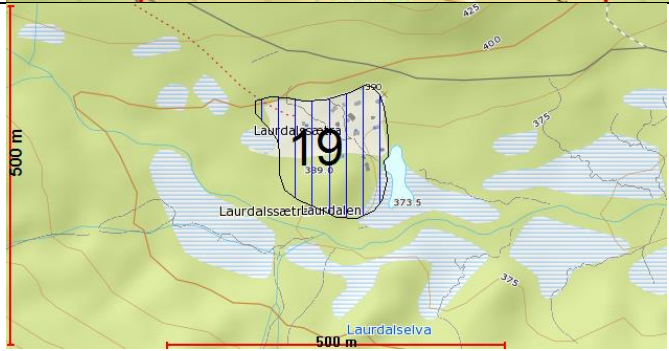
Nr	Stad	Kvalitetar	Foto	Kartutsnitt
1	Yksnøya Gnr 1	Fjordnært kulturlandskap. Naturtype: strandeng på Yksnøya nordvest (svært viktig). Vitnar om fiskarbonden – kombinasjon fiske og småbruk. Steingardar.	 Foto: Øystein Venås Sørensen (HiVolda)	
2	Kleppedalen/ Nordalen Gnr 17	Naturtype: Naturbeitemark – svært viktig, bjørkehage. Til tross for sterk attgroin som forringar lokaliteten vert verdien sett til svært viktig grunna raudlisteartar. Sørvendt, lun og varm med mosaikk	 Foto: Landbrukskontoret Ørsta Volda	
3	Tømmerbakken Gnr 23	Kulturpåverka jordbrukslandskap Naturtype: viktig slåttemark, Naturbeitemark Tilnærma intakt slåtteeng. Har skjøtselsplan.	 Foto: Landbrukskontoret Ørsta Volda	

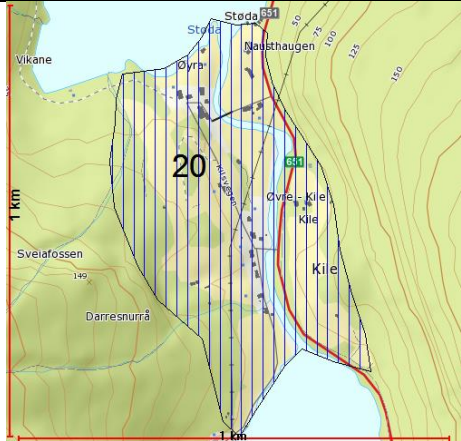
4	Nedrelid, Hoggen Gnr 25 og 26	Særmerka med ei rekkje store markante steingardar, rydningsrøyser	 Foto: Landbrukskontoret Ørsta Volda	
5	Homborsset Gnr 32	Kulturpåverka jordbrukslandskap, beitemark - geitebeite. Naturtype: Svært viktig hagemark	 Skjermdump Google Street View	
6	Furneset Gnr 34	Fjordnært kulturlandskap, fyrlykt - dyrka jord	 Foto: Landbrukskontoret Ørsta Volda	

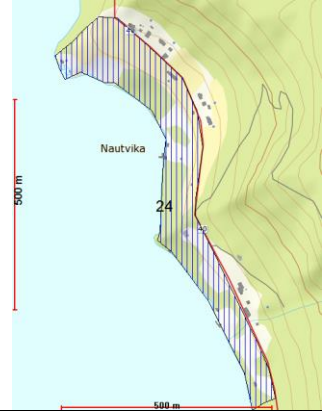
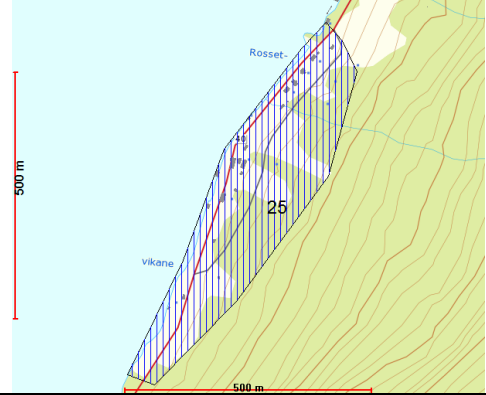
7	Hjartå (Hjorthaug) Gnr 38	Gravrøyser i tunteigane	 Skjermdump Google Street View	
8	Ullalandsetra Gnr 39	Kulturpåverka setreområde Naturtype: naturbeitemark	 Foto: Landbrukskontoret Ørsta Volda	
9	Skjeret og Selvika Gnr 40 og 41	Fjordnært kulturlandskap Naturtype: naturbeitemark. Skjeret ligg solvendt og varmt, bratt terreng. Frukttre og rydningsrøyser.	 Foto: Landbrukskontoret Ørsta Volda	

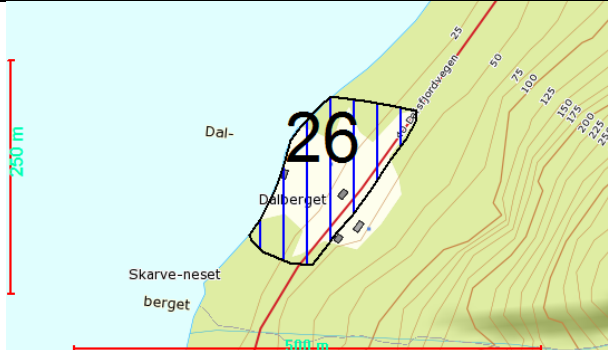
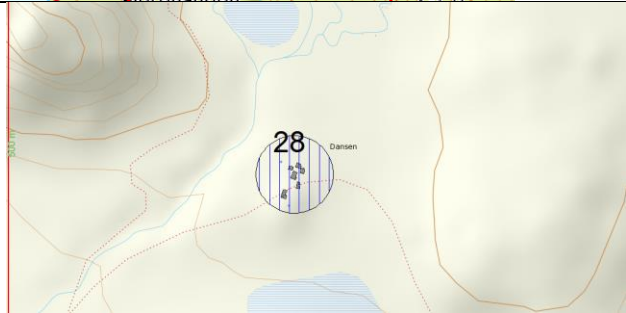
10	Årsetøya	Fjornært kulturlandskap Rikhald av bygningar for jordbruk, fiske, mv. Årsetøysamlingane.	 Foto: Landbrukskontoret Ørsta Volda	
11	Kvivsdalssetra	Kulturpåverka setreområde Godt bevart seter med sel på rekkje. Siste setra som har hatt drift i Volda	 Foto: Berit Sandvik Skeide	
12	Osdalen Gnr 58	Klyngetun (grunna rasfaren) og beitemark. Naturtype: naturbeitemark Stort område på austsida som er tydeleg prega av beiting med geit og sau.	 Foto: Landbrukskontoret Ørsta Volda	

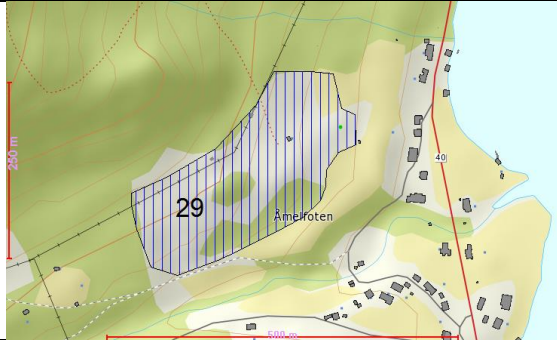
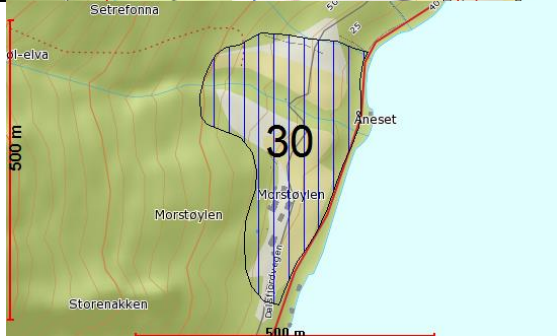
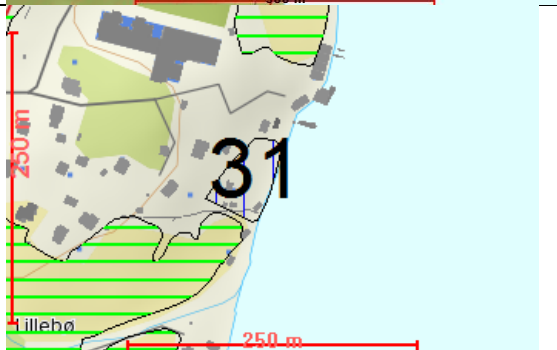
13	Osdalsetra Gnr 58	Kulturpåverka setreområde Naturtype: naturbeitemark. Intakt beitemark med typisk flora. Fleire sel, lett overflatedyrka med noko stein.		Fjøs Foto: Landbrukskontoret Ørsta Volda	
15	Botnasetra og Skinvikstøylen Gnr 70 - 73	Kulturpåverka setreområde Godt bevart støylen		Botnasetra Foto: Landbrukskontoret Ørsta Volda	
16	Brundalstøylen (Innstøylen) Gnr 89	Kulturpåverka setreområde Godt bevart støylen	Foto kjem		

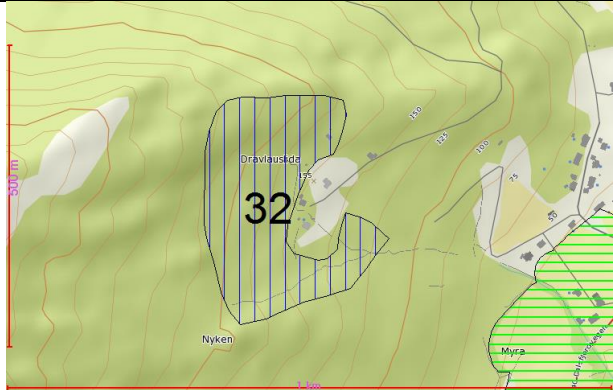
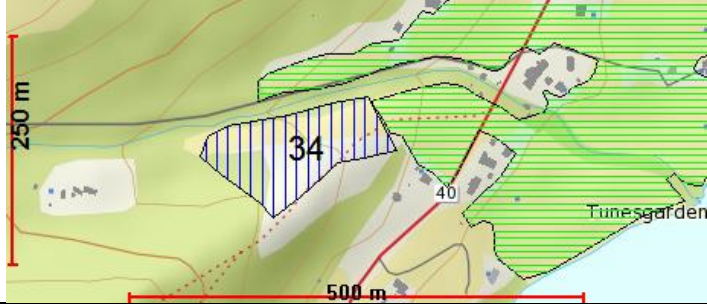
17	Fladalsetra (Bjørkedalen) Gnr 91, 92	Kulturpåverka setreområde Ei av dei eldste setrane i Volda kommune, i alle høve frå før 1500 talet.		
			Foto: Berit Sandvik Skeide	
18	Eidseflot Gnr 94	Gard med eldre bygningsmiljø Oppgangssag mv langs elva, lite gardsmuseum. Fosseeng langs elva ovanfor tunet.		
			Skjermdump frå Google Street view	
19	Laurdalsetra Gnr 95	Kulturpåverka setreområde		
			Foto: Berit Sandvik Skeide	

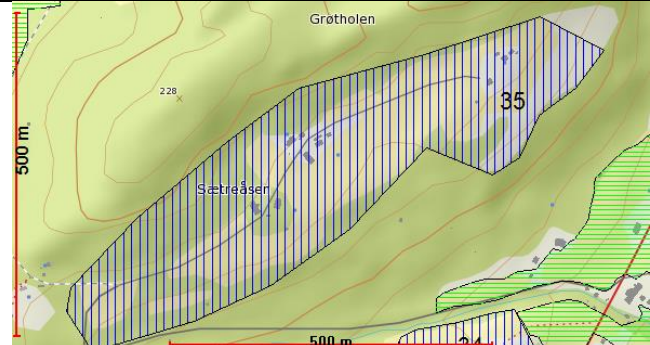
20	Kile Gnr 96	Kulturprega jordbrukslandskap Sauebeite. På Øvre Kile naturbeitemark (lokalt viktig). Lokaliteten er relativt artsrik med innslag av naturengplangar og beitemarksopp.		
21	Mjeltevika 96/6 og 96/12	Slåttemark Naturtype: Slåttemarkar, med frisk fattigeng (lokalt viktig) Eit lite gardsbruk med restar av artsrik slåtteengar. Fleire typiske naturengplantar førekjem ganske vanleg. Lokaliteten er i hevd og har god slåttemarkstruktur, og i alle fall delar av han har eit fint artsmangfald. Lokaliteten vitnar godt om korleis norsk småskalalandbruk blei driven for ein del tiår sidan, sjølv om det heilskaplege jordbrukslandskapet er i ferd med å tapa seg		
22	Bøen/Rønstad, Folkestad 116/4 og 116/5	Slåttemark, eldre bygningsmiljø Naturtype: Slåttemark, frisk fattigeng (viktig) Arealet kan seiast å vere ein del av eit heilskapleg landskap, med gamle bygninar, steinutgardar, rydningsrøyser og steinmurar. Rønstadbakkane har godt bevart gardstun.		

23	Løndalen, Folkestad Gnr 115	Slåttemark Naturtype: Slåttemark, frisk fattigeng (viktig). Lokaliteten har ein storleik og ei plassering i landskapet slik at landskapet vert prega av denne.	 Foto: Finn Oldervik, Bioreg AS	
24	Nautvika Gnr 118 og 119	Fjordnært kulturlandskap	 Skjermdump: Google Street View	
25	Rossetvik Gnr 120	Fjordnært kulturlandskap	 Skjermdump: Google Street View	

26	Dalberg Gnr 121	Fjordnært kulturlandskap	 Skjermdump: Google Street View	
27	Fjøsneset og Litleneset Gnr 129	Fjordnært kulturlandskap	 Skjermdump: Google maps 3D	
28	Dansen	Kulturpåverka setreområde. Sel samla på høgde.	 Foto: Berit Sandvik Skeide	

29	Åmelfoten Gnr 136	Beitemark Naturtype: naturbeitemark (lokalt viktig). Beitemark med god kontinuitet, relativt artsrik på beitemarksoppar som representerer denne naturtypen.	 Skjermdump: Google Street View		
30	Mårstøylen Gnr 137	Fjordnært kulturlandskap Bakkemurar	 Skjermdump: Google Street View		
31	Korsfurtunet	Gardstun. Korsfurtunet er eit verna lite gardsbruk frå kring 1860-70 talet. Det særmerkte med tunet er at på same golv finn ein både stove, låve og fjøs.	Foto kjem		

32	Dravlauslida Gnr 147	Mindre bruk, som fortel ei historie Naturtype beiteskog (lokalt viktig) Gjeld skogsbeiteområda.		
33	Ytre Dravlaus Gnr 149 Vest for kyrkja	Gravrøyser i jordbruksområde	 Skjermdump: Google Street View	
34	Sætre (Timberhaugen) Gnr 152	Kulturpåverka område Naturtype: Beiteskog (lokalt viktig) Lokaliteten er mest interessant for å studere innvandring av beitemarksopp.		

35	Sætreåsen og Grøtholen Gnr 153 og 153	Kulturpåverka jordbrukslandskap Naturbeitemark på Grøtholen Brattlendt kulturmark, stadvis med naturbeitemark som ligg i ei austvendt li.		
----	---	---	--	--

6.SAMANDRAG

Arbeidet har resultert i 36 områder med kjerneområde for jordbruksproduksjon på totalt 7.163 daa. Dette utgjør 62 % av dyrkajorda som er i drift, og 49 % av dyrkajorda i kommunen når ein og tek med areal som for tida er ute av drift.

34 områder er merka som kjerneområde med viktige kulturlandskap.

Rapporten fortel at dei jordbruksareala vi har i kommunen er viktige for næringa, og avgjerande for langsiktig framtidig drift.

Som sagt har ein ikkje høve til å ta inn alt areal i rapporten. Om rapporten og omgrepet kjerneområde skal ha nokon verdi må det skje eit utval. Då fell nokre areal utanfor. Hovudsakleg er dette areal som litt for seg sjølv - slik at kriteria knytt til storleik ikkje slår inn.

Ein må og gjere merksam på at ein her ikkje har teke med dei viktige områda som alle innmarksbeita og all utmarksbeita utgjør. Volda har over 6.800 daa med innmarksbeiter som er avgjerande for husdyrhaldet.

Ein annan viktig arealressurs som ikkje er med i rapporten er dyrkbar jord. Dette er ressursar som det og er viktig å hegne om for framtidig matproduksjon.

Kommunen har målsetjing om at karta over kjerneområda skal vere tilgjengelege for ålmenta i digitale kart. Ein ser føre seg at områda med tida kan leggjast inn i t.d. Kommunekart eller Planinnsyn.

Kommunen vonar at rapporten kan synleggjere areal som er viktige for jordbruket, og at det kan vere eit godt fagleg innspel i arealplanlegginga i kommunen. Volda har tidlegare mangla ein slik rapport som fortel kva areala har å seie for landbruksnæringa. Vonleg kan rapporten bidra til å skape meir langsiktige føresetnader for næringa. Matproduksjon er avhengig av areal. Det er vanskeleg å satse og investere i jordbruket om ein ikkje veit kva areal ein kan basere produksjonen på i åra som kjem.

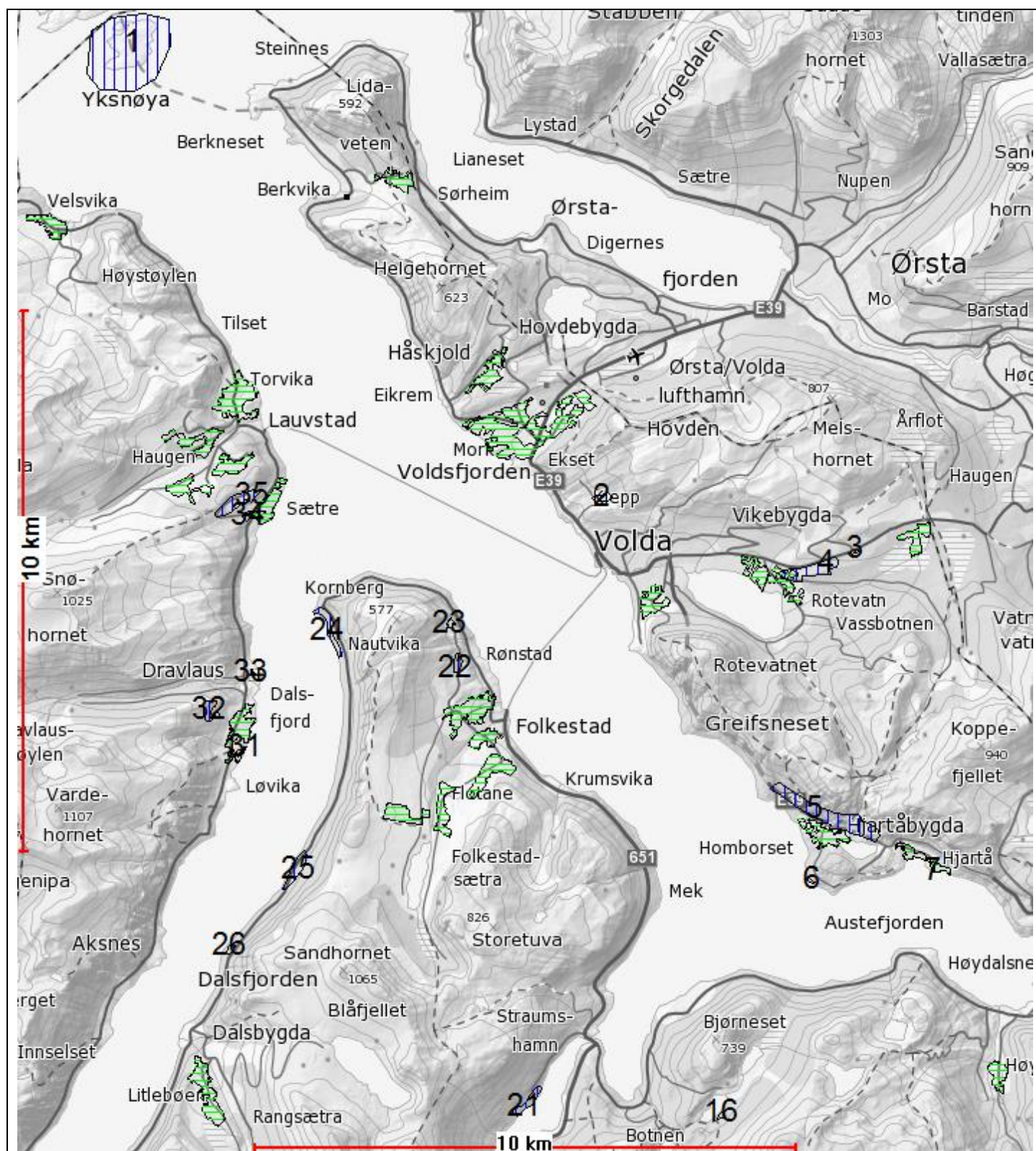
Praktisk bruk vil no syne om rapporten fungerer i samsvar med formålet. Ein er budd på at ny revisjon kan verte naudsynt om nokre år.

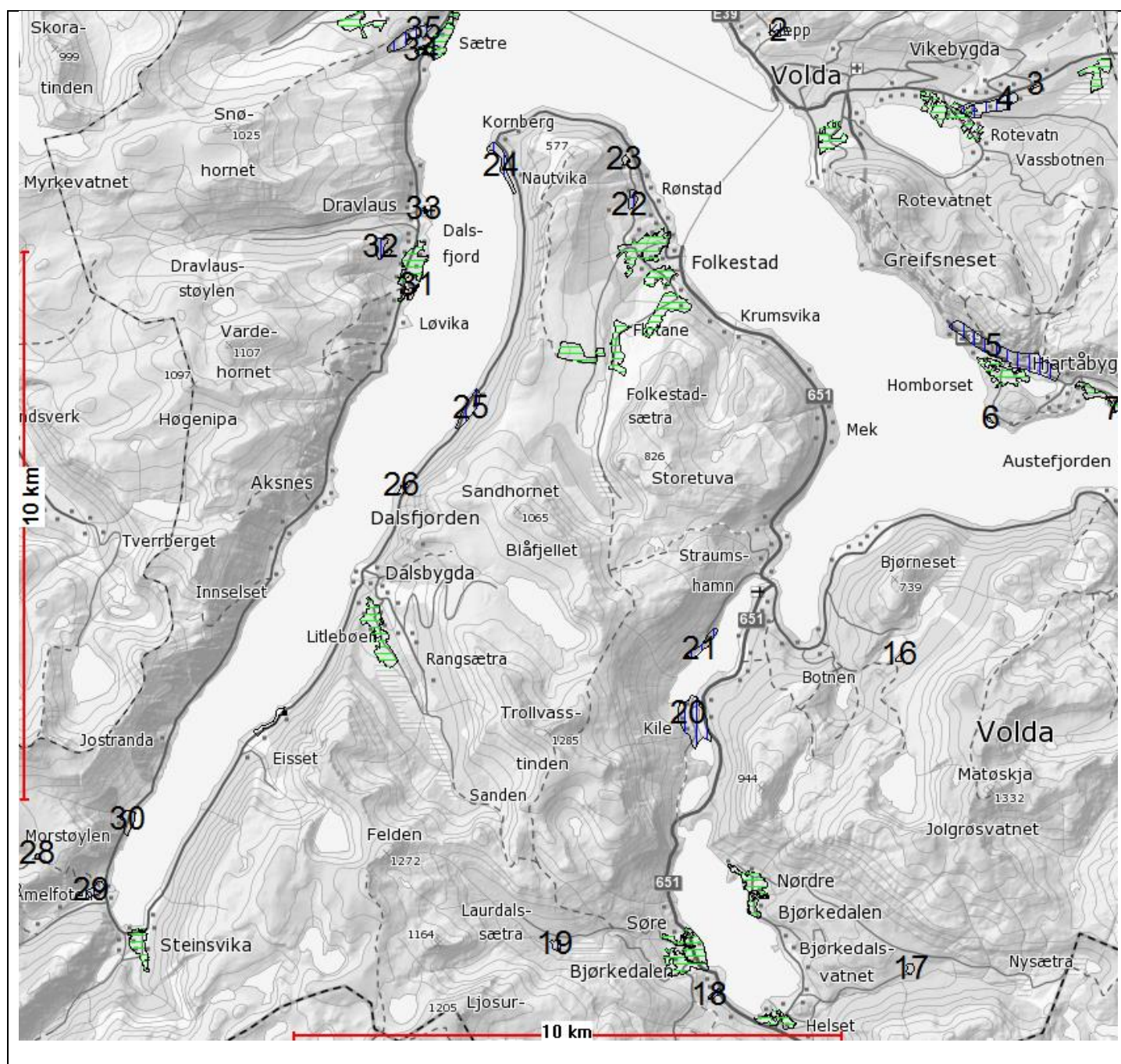
Volda, 17.10.2017

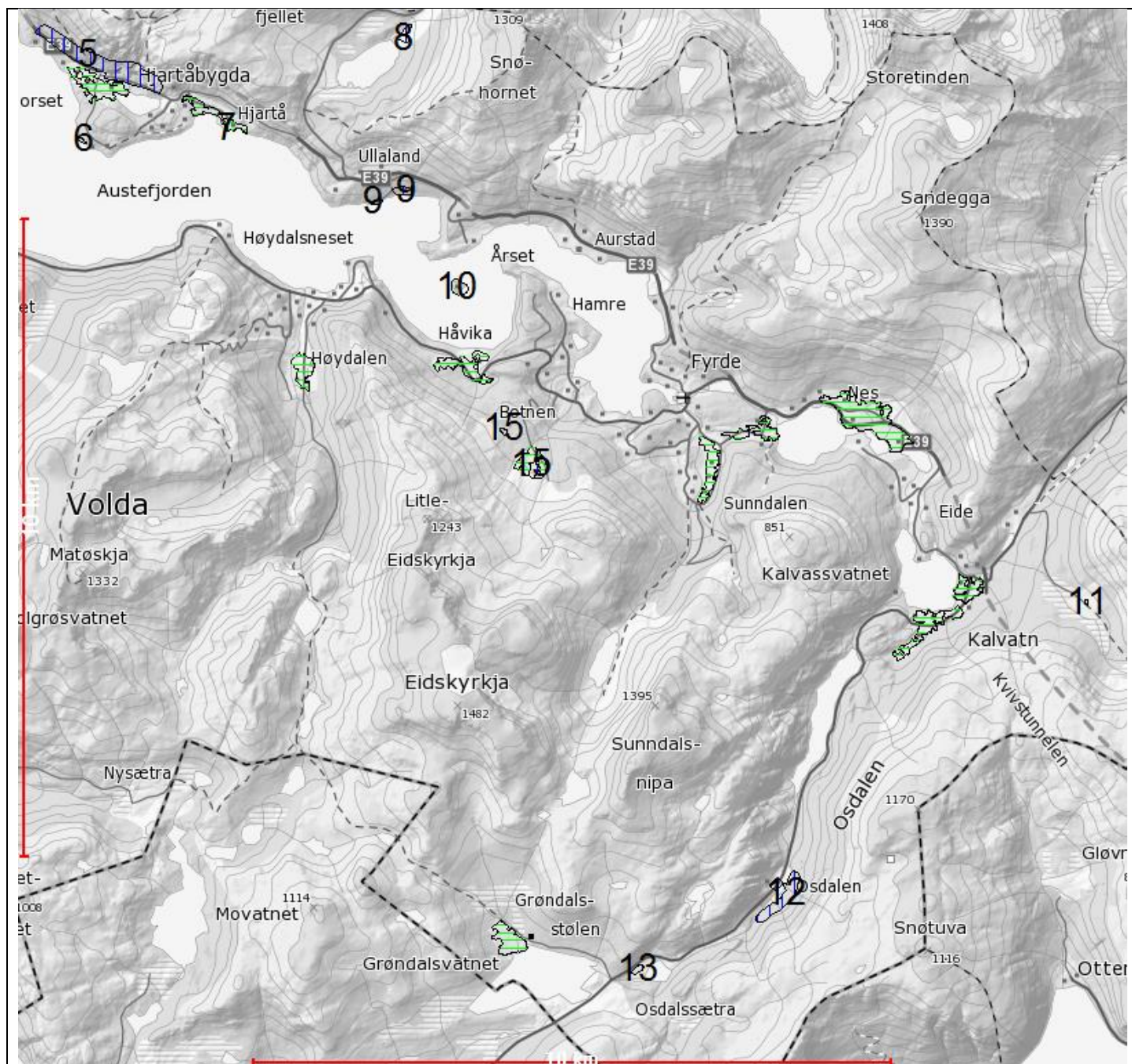
7.OVERSIKTSKART

Oversynskart over kjerneområda i Volda kommune sidene 31 – 33.

Viktige produksjonsareal med **grøn skravur** og viktige kulturlandskap som har sitt grunnlag i jordbruksdrift med **blå skravur**.







Børild Skåra

Fra: Børild Skåra
Sendt: måndag 25. september 2017 14:19
Til: 'erlenkop@tussa.com'; 'hege.slaattelid@hotmail.no';
'johnningen@gmail.com'
Kopi: Regine Solberg Aklestad
Emne: Høyring: Fagrapport kjerneområde landbruk for Volda kommune
Vedlegg: fagrapport_kjerneomr_Volda.docx.pdf

Til:
Volda og Dalsfjord Bondelag v/Erlend Koppen
Austefjord og Bjørke Bondelag v/Hege Slåttelid
Volda/Ørsta Bonde og Småbrukarlag v/John Inge Bjøringsøy
Volda kommune, Utviklingsavdelinga v/Regine Solberg Aklestad

Vi sender med dette ut på høyring eit utkast til fagrapport kjerneområde landbruk.

I samband med at det vert arbeidd med ny kommuneplan for Volda kommune er landbruksforvaltninga oppmoda om å lage ein fagrapport som syner kjerneområde for landbruk i kommunen. Rapporten vert laga etter same lest som tilsvarande rapport for Ørsta kommune.

Med å definere **kjerneområde landbruk** vil ein synleggjere viktige areal for to av landbruket sine sentrale samfunnsoppgåver; matproduksjon og kulturlandskap. Kommunen vil gjennom fagrapport kjerneområde landbruk i Volda kommune, peike på areal som er særleg godt eigna for matproduksjon og verdifulle som kulturlandskap.

Areal som er særleg godt egna for matproduksjon:
Her er det plukka ut 36 område. Kriteria for utvalet vert forklart på side 5 i rapporten.

Verdifulle områder for landbrukets kulturlandskap:
Her er det sett opp 35 område. Kriteria står på side 6.

Har vi valt rett?
Her treng vi hjelp frå dykk. Har de meiningar om områda som er med i rapporten.
Er det område som skal ut, eller er det andre område som de tvert om saknar og vil ha inn?
Meld frå om de har merknader til teksten eller anna.

Rapporten er langt frå ferdig ennå. Vi vil mellom anna redigere kartutsnitt slik at dei vert meir lesbare og prøve å få inn bilete frå dei fleste områda.

HØYRINGSFRISTEN VERT SETT TIL 9. OKTOBER!
Send eventuelle innspel til undertekna.

Målsetjinga er at rapporten skal ferdigstillast i midten av oktober og kome opp som sak i forvaltningsutvalet 24. oktober

Helsing

Børild Skåra
Rådgjevar
Landbrukskontoret Ørsta Volda

PS 75/17 Orienteringssaker

Orienteringssaker

**OS 13/17 Orientering frå Kommunalteknisk avdeling -
Kårstadvegen/Røystunvegen**