



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Torgeir Stensø

Arkivsak nr.: 2018/1296

Arkivkode: 83 /1

Utvalsaksnr

Utval

Møtedato

Forvaltningsutvalet

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ KOMMUNEPLAN FOR FRÅDELING AV TOMTER TIL FRITIDSBUSTADER OG PARKERINGSPLASS GRB 83/1

Administrasjonen si tilråding:

- 1. Forvaltningsutvalet syner til søknad dagsett 21.06.2018, frå Johnny Magnussen, eigar av gnr 83 bnr 1. Det vert søkt om frådeling av to hyttetomter og eit parkeringsareal på til saman 3 daa.
Med heimel i jordlova § 12 gjev Forvaltningsutvalet løyve til frådeling av areala slik det er søkt om. Grunngevinga er at ein vurderer tap av areal for hovudbruket som akseptable i høve samfunnsnyttan, og at ein vidare har søkt å tilpasse delinga slik at dei driftsmessige ulempene vert mist mogleg.*
- 2. Forvaltningsutvalet gir med heimel i plan og bygningslova §19-2 dispensasjon frå kommunedelplan for Høydalen, for frådeling av to hyttetomter og eit parkeringsareal på gnr 83 bnr 1 i samsvar med søknad.*
- 3. Då det er lagt fram detaljert plan for infrastruktur med tilkomstveg, vatn, avløp og arrondering av tomter i høve terreng/gardsdrift vert det gitt dispensasjon frå bestemmelsen i kommuneplanen om utarbeiding av eigen bebyggelsesplan.*
- 4. Det stillast krav om gjennomført arkeologisk registrering innanfor dei omsøkte områda. Dette vert knytt som vilkår til framtidig byggeløyve.*

Vedleggsliste:

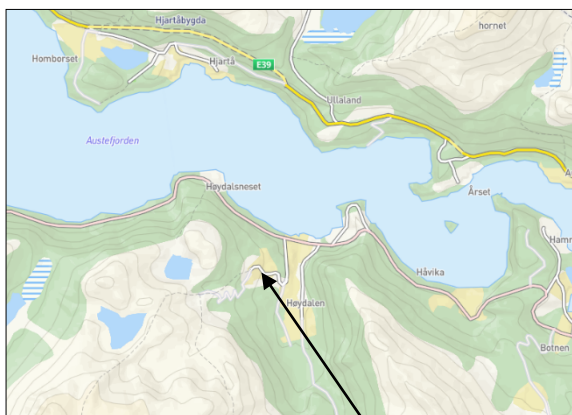
1. Søknad om deling og oppmålingsforretning, datert 21.01.2019
2. Jordlovshandsaming datert 22.03.2019
3. Søknad om dispensasjon, deling og oppmålingsforretning, datert 21.01.2019.
4. Kvittring for nabovarsel, datert 12.12.2018
5. Sak på høyring. Brev til uttaleinstansane, datert 26.02.2019
6. Uttale kommunalteknisk – veg datert 26.02.2019
7. Uttale frå Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 13.03.2019
8. Uttale frå Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 19.03.2019
9. Høyringssvar frå fylkesmannen i Møre og Romsdal 26.03.2019 (framlagt i møtet)

Uprenta saksvedlegg: Kommuneplan for Volda

Saksopplysningar/fakta:

Lokalisering

Eigedommen ligg på vestsida av Høydalen og er tilknytt kommunal veg Ytre Høydalen.



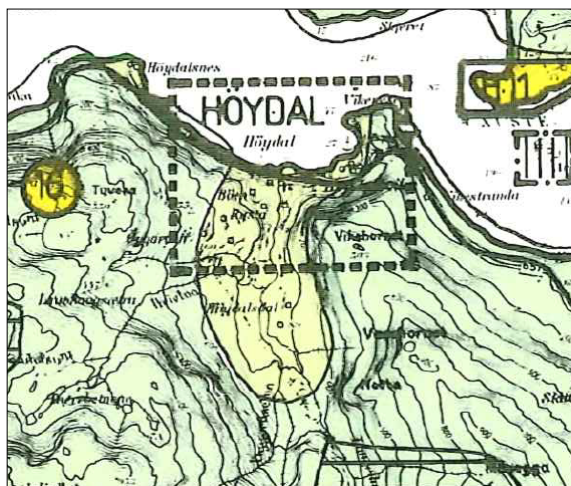
Lokalisering av området



Hyttetomter og parkeringsplass som er søkt fråskilt frå 83/1.

Skildring av tiltaket

Eigar av gnr. 83, bnr. 1 i Høydalen, ønskjer å dele frå to tomter til fritidsbustader og ei tomt til bruk som offentleg parkeringsplass.



Planstatus

Tomtene er i kommuneplan for Volda lagt ut som LNF-sone B. For sone B gjeld følgjande: «Innanfor desse områda kan det, dersom sektormyndet ikkje har innseiingar, tillatast bygg for næringsverksemd, spreidd bustadbygging og fritidsbuseinad. For spreidd buseinad og fritidsbuseinad på to eller fleire bustadar/fritidsbygg, vert bebyggelsesplan kravd».

Utsnitt frå kommuneplan for Volda 1989-2000

Dispensasjon frå kommunedelplan

Etter plan- og bygningslova, § 19-1 krev dispensasjon grunngeven søknad. Før vedtak vert fatta, skal naboar varslast. Regionale og statlege mynde skal få høve til å uttale seg før det vert gitt dispensasjonar frå planar og plankrav.

Etter plan- og bygningslova § 19-2, kan det bli gitt dispensasjon dersom ikkje omsynet bak bestemmelsen det vert dispensert i frå vert vesentleg sett til side. Vidare er det eit vilkår at fordelane ved å gi dispensasjon skal vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Kommunen har ikkje høve til å gi dispensasjon dersom vilkåra ikkje er oppfylt.

Søklar gi grunngeving

Sitat frå søknad:

«Heimelshavar/rekvirent viser til ein eldre muntleg avtale/lovnad frå ein bestefar, om at 2 borneborn skal få kvar si hyttetomt på garden. Etter det vi kjenner til, ligg det ikkje føre noko skriftleg avtale/dokument på dette. Dagens heimelshavar (Johnny Magnussen) har no planar om å selje garden. I den samanheng ynskjer han å oppfylle bestefaren sitt ynskje, ved å frådele 2 hyttetomter til nære slektningar. Magnussen ynskjer å gjennomføre frådelinga før garden vert seld.»

I tillegg til frådeling av hyttetomter, er det kome ynskje frå Volda kommune om tilrettelegging av eit tilbod for ålmenta i same området og på same gardseigedom.

Det er lite biloppstillingsplassar i området, og Høydal er eit utgangspunkt for turar i skog og mark. Situasjonen i dag er at bilistar må hensette sine køyrety langs vegar i området. Dette kan skape vanskar, særleg på vinterstid. Det er difor ynskjeleg å kunne legge til rette for hensetting av bilar på eit skilta og tilvist område på 83/1. Heimelshavar Magnussen har sagt seg villeg til å avstå grunn på ca 950 m², som vist på vedlagte situasjonsplan.

Tilrettelegging for ein kommunal biloppstillingsplass vil vere ein viktig faktor for tilrettelegging av auka friluftsliv både sommar og vinter, og vil vere eit positivt innslag i folkehelsesamanheng.

Konklusjon:

Ein kan ikkje sjå at det skal vere tungtvegande ulemper ved gjennomføring av omsøkte tiltak. Ein kan godt forstå at Høydal kan vere ei attraktiv bygd å bygge hytte i, og nære slektsband til staden vil vere ein medverkande faktor til hytte-etablering.

Hyttetomtene er lagt til eit område der ein ikkje bygg ned slåttemark, og evt. Ny eigar av gardsbruket vil framleis ha grunnlag for vidare drift.

Etter ei samla vurdering av fordelar og ulemper med tiltaket, kan vi ikkje sjå at ulempene overskuggar fordelane med å gje dispensasjon frå plan i denne ska. Heimelshavar har utvist stor forståing overfor kommune sitt ynskje om tilrettelegging av tilbod for ålmenta. Dette er eit tiltak som vil kome mange til gode. Eg vonar difor at kommunen kan vere positivt innstilt til å kunne akseptere ynskje om frådeling av hyttetomter, og på denne måten bidra til auka aktivitet i bygda.»

Høyring

Søknad om dispensasjon har vore ute på høyring. Innan fristen kom det inn følgjande uttalar:

Norges vassdrags- og energidirektorat

Har ingen marknader i saka.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Kommentar:

Landbrukskontoret Ørsta Volda har vurdert saka i høve jordlova. Landbrukskontoret konkluderer med at ei deling av eigedommen ikkje vil svekkje landbrukseigedommen vesentleg. Landbruksmynde vil ikkje gå i mot deling og omdisponering.

Kommentar:

Teke til vitande.

Statens vegvesen har ingen merknad.

Møre og Romsdal fylkeskommune.

Planfagleg ingen særskilde merknader.

Det vert ikkje stilt krav om arkeologisk registrering ved frådeling, men då det ligg føre ein framtidig byggesøknad, vil vi anbefale at det vert gjort ei mindre arkeologisk undersøking på området. Dersom ikkje registreringa vert gjort no, vert det stilt krav ved byggesøknad. Området har potensiale for funn av tidleg gardsbusetting, og det er på dette grunnlaget kravet vert stilt. For bestilling av registrering, ta kontakt med sakshandsamar ved Kulturavdelinga i Møre og Romsdal fylkeskommune.

Kommentar:

Krav om arkeologisk registrering er lagt inn som vilkår for delingsløyvet og skal gjennomførast før byggeløyve vert gitt.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal.

Brevet vart framlagt i møtet.

Nabovarsel:

Tiltakshavar har sendt ut nabovarsel. Det er ikkje registrert merknader til varselet.

Vurdering:

Jamfør plan- og bygningslova § 19-2, kan det bli gitt dispensasjon dersom ikkje omsynet bak bestemmelsen det vert dispensert i frå vert vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulemperne etter ei samla vurdering.

Vesentleg sett til side.

Omsynet bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og grønstruktur.

Det vert vist til § 19-2 i plan- og bygningslova, sitat: «*Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges vekt. Kommunen bør heller ikkje dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*»

Landbrukskontoret Ørsta Volda har vurdert saka og vil ikkje gå i mot deling og omdisponering. Statens vegvesen og kommunalteknisk avdeling i kommunen har ingen merknad til dispensasjons-søknaden.

Etter ei samla vurdering meiner kommunen at omsynet bak bestemmelsen det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side i denne saka.

Fordelar større enn ulemper

Søklar viser til at frådelinga av hyttetomter og offentleg parkeringsplass vil medverke til auka aktivitet i bygda og at parkeringsplassen vil vere eit positivt folkehelseiltak.

Landbruksmynde har vurdert saka i høve til jordlova, og konkludert med at frådelinga vil ha liten innverknad på drifta på bruket.

Naturmangfaldslova

Dispensasjonssøknaden er vurdert i høve til §§ 8-12 i naturmangfaldslova. Etter kommunen si vurdering vil ikkje dispensasjonen kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Konklusjon:

I høve jordlova:

Ein kan ikkje sjå at deling her vil ha innverknad på bruksstrukturen.

Tap av opparbeidde beiter vil ha innverknad, men i mindre grad då innmarksbeita utgjer ein relativt stor andel av jordbruksarealet.

Delinga vil ikkje ha innverknad på avstandar, teigar, mv.

I høve dispensasjon frå kommuneplan:

Etter ei samla vurdering meiner kommunen at omsynet bak bestemmelsen det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side. Fordelane ved å gi dispensasjon er større enn ulempene.

Helse og miljøkonsekvensar:

[Sjå sjekkliste, slett denne linken etter bruk.](#)

Ingen særskilde endringar ved tiltaket, jf tilråding til vedtak.

Økonomiske konsekvensar:

Tiltaket har ikkje økonomiske konsekvensar for kommunen.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Ingen vesentlege.

Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Utskrift av endeleg vedtak:

Johnny Magnussen, Heltnebøen 17, 6103 Volda
Per Mulvik AS, Holmen 7, 6100 Volda

Klageinstans:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal



VOLDA KOMMUNE

Stormyra 2
6100 VOLDA

Saksnr	Løpenr.	Arkiv	Saksansvarleg	Dato
2019/698	4881/2019	1519/83/1	SKAARA	22.03.2019

1519 GNR/BNR 83/1 - JORDLOVSHANDSAMING AV SØKNAD OM DELINGA AV LANDBRUKSEIGEDOM, JOHNNY MAGNUSSEN

Saka gjeld handsaming etter jordlova.
ePhorte saksnummer i Volda: 2018/1296
ePhorte saksnummer i Ørsta: 2019/698

Tilråding til vedtak:

Frådeling etter § 12 i jordlova, vedtak:

Forvaltningsutvalet syner til søknad dagsett 21.06.2018, frå Johnny Magnussen, eigar av gnr 83 bnr 1. Det vert søkt om frådeling av to hyttetomter og eit parkeringsareal på til saman 3 daa.

Med heimel i jordlova § 12 gjev Forvaltningsutvalet løyve til frådeling av areala slik det er søkt om. Grunngevinga er at ein vurderer tap av areal for hovudbruket som akseptable i høve samfunnsnyttan, og at ein vidare har søkt å tilpasse delinga slik at dei driftsmessige ulempene vert mist mogleg.

Mottakar:

Johnny Magnussen, Heltnebøen 17, 6103 Volda
Rådg. Ing Per Mulvik AS, Holmen 7, 6100 Volda

Saksvedlegg:

1. Høyringskriv frå Volda kommune, 26.02.2019
2. Søknaden med skjema og vedlegg, Johnny Magnussen, 26.06.2018

3. Gnr 83, bnr. 1, Høydal, søknad om dispensasjon, Mulvik, 21.01.2019
4. Situasjonsplan, 11.10.2018

Samandrag av saka:

Det vert søkt om frådelling av to hyttetomter og eit parkeringsareal frå gnr 83 bnr 1.

Saksopplysningar:

Søknaden om deling er dagsett 26.06.2018. Volda kommune har teke imot søknaden. Det vart 09.10.2018 gjennomført synfaring med representantar frå kommunen i lag med eigar. I etterkant vart det laga situasjonsplan, og til slutt har ein fått søknad om dispensasjon via rådgj. Ing Mulvik, 21.01.2019. Ut frå dette sendte Volda kommune søknaden ut på høyring, 26.02.2019. Høyringsskrivet er og adressert til Landbrukskontoret som skal gjennomføre handsaming etter jordlova.

Søknaden om deling gjeld eigedomen Røsten gnr 83 bnr 1 som er eigd av Johnny Magnussen. Eigedomen ligg i Høydalen i Austefjorden. Det vert no søkt om å få dele frå i alt tre areal på til saman 3 daa.

I gardskartet utgjer eigedomen 83/1 totalt 337 daa fordelt på 4 teigar.

Fordeling i daa på ulike markslag:

Full-dyrka jord	Overflate-dyrka jord	Innmarks-beite	Skog sær s høg bonitet	Skog høg bonitet	Skog middels bonitet	Skog låg bonitet	Uproduktiv skog	Myr	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Be-bygd	Ikkje klassifisert
17,8	3,7	38,1	0	103	109,7	0	27,2	0	3,6	34	0	0

På eigedomen er det ikkje aktiv jordbruksdrift i dag, og ein kjenner ikkje til at andre leiger jorda. Eigedomen ber preg av at jorda ikkje er i drift. Eigedomen har løde, våningshus, garasje og naust. Delar av tunet med eit våningshus er tidlegare delt frå og har fått bnr 3.

Søknaden skal handsamast etter jordlova § 12 som omhandlar deling. Det vert ikkje handsaming etter § 9 omdisponering då søkt areal ikkje ligg på dyrka eller dyrkbar jord. Markslaget for dei tre areala er markert som innmarksbeite.

Planmessig så ligg arealet i kommuneplanen 1989 – 2000 som LNF-område sone B. *Innanfor desse områda kan det, dersom sektormyndene ikkje har innseiingar tillatast bygg for næringsverksemd, spreidd bustadbygging og fritidsbusetnad etter PBL §20-4, punkt. For spreidd busetnad på to eller fleire bustader/fritidsbygg, vert bebyggelsesplan kravd. Jordlova sine §§ 54 og 55 skal fortsatt gjelde.*

Rådgj. Ing. Mulvik har mellom med dette i sin dispensasjonssøknad:

«Per Mulvik AS er kontakta av Johnny Magnussen (tiltakshavar TH) i samband med frådellingssak for nye hyttetomter

TH har tidlegare sendt inn søknad om frådelling av hyttetomter til Volda kommune. Kommunen ynskjer ein formell søknad om dispensasjon for å kunne handsama søknaden vidare. Dette brev søker å drøfte dei ulike tilhøve vedr. arealplan, rasproblematikk, avløp frå nye hytter, tilkomst, tilknytning av vatn m.m. Tomtene er i søknad på om lag 1000 m2 kvar. Endeleg oppmåling etter justering/tilpasning mot utløpsområde for skred, vil kunne endre areal-storleiken. Tomteplassering vil etter vår vurdering ikkje vere til hinder for drifta av garden. ...

*Omsøkt areal for frådelling til offentleg parkeringsplass ligg i eit område av garden som ikkje er definert som drivverdig slåttemark. ... **Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen —Bygging av hytter i LNF-område.** Ved søknad om dispensasjon skal fordelar og ulemper ved omsøkte tiltak beskrivast og kommenterast. Det skal sannsynleggjerast at det er overvekt av fordelar i høve ulemper ved gjennomføring av tiltaket, for at dispensasjon skal kunne innvilgast. ...*

Ein kan ikkje sjå at det skal vere tungtvegande ulemper ved gjennomføring av omsøkte tiltak. Ein kan godt forstå at Høydal kan vere ei attraktiv bygd å bygge hytte i, og nære slektsband til staden vil vere ein medverkande faktor for hytte-etablering. Hyttetomtene er lagt til eit område der ein ikkje bygg ned slåttemark, og evt. ny eigar av gardsbruket vil framleis ha grunnlag for vidare drift.

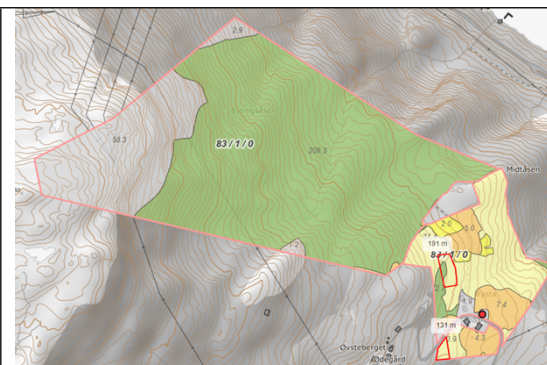
Etter ei samla vurdering av fordelar og ulemper med tiltaket, kan vi ikkje sjå at ulempene overskuggar fordelane med å gje dispensasjon frå plan i denne saka. Heimelsavar har utvist stor forståing overfor kommunen sitt ynskje om tilrettelegging av tilbod for ålmenta. Dette er eit tiltak som vil kome mange til gode. Ein vonar difor at kommunen kan vere positivt innstilt til å kunne akseptere ynskje om frådelling av hyttetomter, og på denne måten bidra til auka aktivitet i bygda.»

Utsnitt frå kart som syner innteikna dei to hyttetomtene med grøn flate i nord og parkeringsarealet i sør. Dei to nedste bygningane er frådelt tidlegare i bnr 3.

Areala ligg på markslag som er innmarksbeite og skog.



Utsnitt av gardskart for gnr 83 bnr 1. Jorda på eigedomen er samla. Eigedomen har ein god del utmark.



Vurdering og konklusjon:

Det vert handsama deling etter §12 i jordlova. Dei areala ein søker på er ikkje dyrka eller dyrkbare slik at det ikkje vert handsaming av omdisponering. 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 slik:

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

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 saker som denne skal ein vurdere om det er forsvarleg å svekke bruket ved å dele frå areal. I utgangspunktet er deling ikkje lov, men ein har høve til å søkje om unntak.

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.

I tillegg må ein sjå på om ei frådelling vil medføre drifts- og/eller miljømessige ulemper for næringsdrift i landbruket.

Omsyn til tenleg og variert bruksstruktur	Ein kan ikkje sjå at deling her vil ha innverknad på bruksstrukturen. Ein har tidlegare delt frå eine våningshuset som ligg på sørsida av vegen, men likevel nært til driftsbygninga. Bruket ber preg av å ha vore ute av drift ei tid, både bygningane og areala treng å kome i bruk. Av søknaden går det fram at sal av bruket er aktuelt.
Omsyn til vern av arealressursar	Delinga ein søker på vil medføre at bruket mister mellom 2 og 3 daa beitemark. Bruket har utfordrende topografi med mykje bratt og ulendt areal. Den dyrka jorda består i 18 daa fulldyrka og 4 daa overflatedyrka. Vidare har ein 38 daa innmarksbeiter. Bruket må seiest å vere tungdrive og store delar av arealet er bratt. For tida er det ikkje drift på bruket, og det skal ha vore vanskar med å få leige bort jorda. Vonleg vert her startar opp att med drift, og her er det nærliggjande å vente at ei drift vert basert på bruk av ressursane i utmarka. Vår og haust er det viktig med innmarksbeiter. Truleg kan delar av det som er registert som skog, ryddast til nye beiter. Tap av opparbeidde beiter vil ha innverknad, men i mindre grad då innmarksbeita utgjør ein relativt stor andel av jordbruksarealet.
Omsyn til om ein får ei driftsmessig god løysing	Parkeringsarealet ligg i eit hjørne og har slik sett ei gunstig plassering. Dei to hyttetomtene ligg noko dårlegare til då dei ikkje ligg inn til eigedomsgrense og relativt nært tunet. Grunnen til at dei ikkje ligg til eigedomsgrensa i vest er at her er bratt ulendt terreng. Det beste var om ein kunne trekkje tomtene mot bytet i vest. No vert dei øyar i hovudbruket. I søknaden vert det vist til skredkart som kan medføre behov for å flytte tomtene. Jordlovshandsaminga kan ikkje ta stilling til ei anna plassering enn den som er søkt. Ei eventuell flytting vil krevje ny handsaming. Delinga vil ikkje ha innverknad på avstandar, teigar, mv.
Drifts- og miljømessige ulemper	Tomtene vert liggjande om lag 25 m frå reiskapshuset og 75 m frå driftsbygninga. Areal inn til tomtene vert beite og skog. Her må ein føresetje at det vert drift på bruket og at beita vert tekne i bruk att. Tomteeigarane må difor vere budde på beitedyr ikring hyttene. Normalt fell gjerdeplikta på hyteeigarane. Ein må vidare vert budd på anna

	landbruksaktivitet då føremålet med området er LNF med tilhøyrande næringsaktivitet.
Andre omsyn	

Eigedomen har ressursar i jord og bygningar som tilseier at her er moglegheiter for eit aktivt gardsbruk.

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.

Tomtene ein søker frådelt ligg relativt nært tunet på garden. Ein har vurdert andre plasseringar men fann ulemper knytt til lang veg over hovudbruket.

Tomtene kjem på beitemark om ikkje er registert som dyrkbar jord. Ein ser at tomtene kan gi moglegheiter for driftsmessige ulemper, då dei er nært tunet som kan gi m.a. støy og lukt. Dette vil vere mest ulempe for hytteeigarar og mindre for den næringsdrivande.

Ut frå ei samla vurdering vil ein ikkje gå imot eit delingsløyve, då ein ikkje ser for store ulemper knytt til delinga.

Med helsing

Liv Bente Viddal
seksjonsleiar

Børild Skåra
rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

VOLDA KOMMUNE	
Saksnr: 19/135	Avd: UTV
Løpnr:	Shs: Jones
21 JAN 2019	
Arkivdel: Bygg	
Klassering P:	
Klassering S:	

Volda kommune
Byggesak og oppmåling
Stormyra 2

6100 Volda

Dykkar ref.: Torgeir Stensø

Volda 21.01.2019

Sentral: 70 07 49 00

Kontor: 70 07 49 93

Mobil: 91 58 98 79

Vår ref.: Idar Hagen

Gnr. 83, bnr. 1, Høydal.

Tiltakshavarar: Johnny Magnussen

Frådeling av hyttetomter og offentlig biloppstillingsplass – Søknad om dispensasjon

Per Mulvik AS er kontakta av Johnny Magnussen (tiltakshavar TH) i samband med frådelingssak for nye hyttetomter i Høydal i Volda kommune.

TH har tidlegare sendt inn søknad om frådeling av hyttetomter til Volda kommune. Kommunen ynskjer ein formell søknad om dispensasjon for å kunne handsama søknaden vidare.

Dette brev søker å drøfte dei ulike tilhøve vedr. arealplan, rasproblematikk, avløp frå nye hytter, tilkomst, tilknytning av vatn m.m.

Tiltakshavar:

Johnny Magnussen, Heltnebøen 17, 6103 Volda (noverande bustadadresse)

Aktuelt område for frådeling av hyttetomter:

Gnr. 83, bnr. 1, Høydal i Volda kommune

Jmf. vedlagte kartutsnitt med angitt tomteplassering og storleik.

Tomtene er i søknad på om lag 1000 m² kvar. Endeleg oppmåling etter justering/ tilpassning mot utløpsområde for skred, vil kunne endre areal-storleiken.

Tomteplassering vil etter vår vurdering ikkje vere til hinder for drifta av garden.

Frådeling av areal for biloppstillingsplassar til bruk for ålmenta:

Volda kommune ynskjer å kjøpe areal (ca. 950 m²) til bruk for biloppstillingsplassar for ålmenta. Høydal er utgangspunkt for turar i skog og mark, og det er ei utfordring å få parkert bilar i dette området. Grunneigar er villig til å avstå grunn til slikt formål, og søknaden omfattar også slik frådeling. (jmf. lokalisering på vedlagte situasjonsplan).

Omsøkt areal for frådeling til offentlig parkeringsplass ligg i eit område av garden som ikkje er definert som drivverdig slåttemark.

Gjeldande arealplan:

Kommunedelplan for Høydal, dat. 20.05.1994

LNF-område er planføremålet, og frådeling av tomter til hytteføremål er i strid med arealplan. Søknad om dispensasjon frå plan er difor påkrevd.

Aktsemd-kart frå NVE:

Ilf. Aktsemd-kart utarbeidd av NVE, ligg planlagte hyttetomter inntil grense for utløpsområde for snøskred. Hyttetomter er plassert slik at tomtegrenser ikkje kjem innanfor utløpssone for snøskred. Etter vår vurdering skal det ikkje vere påkrevd med ytterlegare utarbeiding av skredrapport, når tomteplassering ikkje er i strid med vist utløpssone for skred. Ved framtidig utstikking av tomtegrenser, vil det vere eit vilkår at utsette grensemerker vert plassert utanfor skredsone/ utløpssone.

Avløp frå nye hytter:

Høydal har etter det vi kjenner til ikkje kommunalt avløpsanlegg som er tilgjengeleg for tilknytning av nye abonnentar i omsøkt område.

Det er her aktuelt med eit privat avløpsanlegg ihht. gjeldande regelverk.

Det er teke kontakt med kommunalteknisk avdeling i kommunen vedr. avløpsløyningar. Kommunen sin representant viser til gjeldande reglar for handtering av avløp, og løysinga kan kortfatta skisserast slik:

- Oppsamling av slam i slamavskillar
- Sigevatn frå slamavskillar skal enten førast til elv/bekk med god vassføring, eller i infiltrasjonsgrøft. Infiltrasjon vil vere avhengig av grunnforhold og massane si beskaffenheit. Undersøking av stadlege massar kan vere påkrevd for dokumentasjon av infiltrasjonsløyning.
- Tett tank. Ved val av tett tank unngår ein utslepp til miljøet, men det krev ein tømefrekvens tilpassa volum av tank og mengde avløpsvatn som vert tilført tanken. I kombinasjon med td. Jets-vakum system, kan løysinga vere gunstig på lang sikt.

I samråd med tiltakshavar/ rekvirent for frådelingssaka, har ein vurdert ulike løysingar. Ein ser klart problemstillingar knytt til infiltrasjonsanlegg, då dette avheng av jordsmonnet si beskaffenheit.

Ein har konkludert med at den beste løysinga for avløp frå hyttene vil vere å føre avløpet til tett tank. På denne måten har ein pr. definisjon ikkje utslepp til miljøet. Tett tank i kombinasjon med td. Jets-Vakum system, vil kunne fungere bra. Løysinga krev naturleg nok at tanken må tømast når den er full, og utstyrast med nivåindikator for varsling av fyllingsgrad.

Ein ynskjer at denne løysinga vert lagt til grunn for handtering av avløpet i samband med frådelingssaka. Gråvatn til tett tank vil medføre behov for høg frekvens på tøming. Det må ved evt. byggesak sjekkast ut moglegheiter for oppsamling av gråvatn i slamavskillar, og at sigevatnet frå denne kan førast til god nok resipient.

Vassforsyning:

Det er privat vassverk i Høydal, og heimelshavar av gardseigedomen 83/1 har gjeve skriftleg fråsegn vedr. adgang til å knyte til nye hytter til eksisterande vassleidning til gardstunet på 83/1 (sjå vedlegg).

Tilkomst og vegrett:

Nye hytter får tilkomst via ny veg som ikkje grip inn i eksisterande gardstun-miljø (jmf. situasjonsplan).

Slik vegrett til nye hyttetomter over hovedbruket 83/1 skal tinglysast som eit hefte på gardseigedomen.

Heimelshavar har gjeve skriftleg fråsegn der det vert gjeve vegrett over landbrukseigedomen 83/1 fram til nye hyttetomter. Ny planlagt tilkomst til hyttene vil gå over kulturbeite, og vil ikkje berøre slåttemark. Jmf. vist tilkomst på situasjonsplanen.

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen – Bygging av hytter i LNF-område.

Ved søknad om dispensasjon skal fordelar og ulemper ved omsøkte tiltak beskrivast og kommenterast. Det skal sannsynleggjerast at det er overvekt av fordelar i høve ulemper ved gjennomføring av tiltaket, for at dispensasjon skal kunne innvilgast.

Muntleg avtale/ lovnad om hyttetomter:

Heimelshavar/ rekvirent viser til ein eldre muntleg avtale/ lovnad frå ein bestefar, om at 2 borneborn skal få kvar si hyttetomt på garden. Etter det vi kjenner til, ligg det ikkje føre noko skriftlege avtalar/ dokument på dette. Dagens heimelshavar (Johnny Magnussen) har no planar om å selje garden. I den samanheng ynskjer han å oppfylle bestefaren sitt ynskje, ved å frådele 2 hyttetomter til nære slektningar.

Magnussen ynskjer å gjennomføre frådelinga av hyttetomtene før garden vert seld.

Tilbod til ålmenta- biloppstillingsplassar:

I tillegg til frådeling av hyttetomter, er det kome ynskje frå Volda kommune om tilrettelegging av eit tilbod for ålmenta i same området og på same gardseigedom.

Det er lite bilsoppstillingsplassar i området, og Høydal er utgangspunkt for turar i skog og mark. Situasjonen i dag er at bilistar må hensette sine køyrety langs vegar i området. Dette kan skape vanskar, særleg på

vinterstid. Det er difor ynskjeleg å kunne legge til rette for hensetting av bilar på eit skilta og tilvist område på 83/1. Heimelshavar Magnussen har sagt seg villeg til å avstå grunn på ca. 950 m², som vist på vedlagte situasjonsplan.

Tilrettelegging for ein kommunal biloppstillingsplass vil vere ein viktig faktor for tilrettelegging av auka friluftsliv både sommar og vinter, og vil vere eit positivt innslag i folkehelsesamanheng.

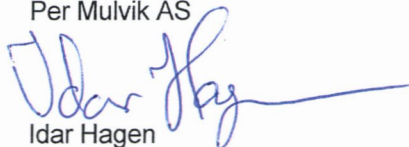
Konklusjon:

Ein kan ikkje sjå at det skal vere tungtvegande ulemper ved gjennomføring av omsøkte tiltak. Ein kan godt forstå at Høydal kan vere ei attraktiv bygd å bygge hytte i, og nære slektsband til staden vil vere ein medverkande faktor for hytte-etablering.

Hyttetomtene er lagt til eit område der ein ikkje bygg ned slåttemark, og evt. ny eigar av gardsbruket vil framleis ha grunnlag for vidare drift.

Etter ei samla vurdering av fordelar og ulemper med tiltaket, kan vi ikkje sjå at ulempene overskuggar fordelane med å gje dispensasjon frå plan i denne saka. Heimelshavar har utvist stor forståing overfor kommunen sitt ynskje om tilrettelegging av tilbod for ålmenta. Dette er eit tiltak som vil kome mange til gode. Ein vonar difor at kommunen kan vere positivt innstilt til å kunne akseptere ynskje om frådelling av hyttetomter, og på denne måten bidra til auka aktivitet i bygda.

Per Mulvik AS



Idar Hagen

- siv.ing

Vedl:

- Oversiktskart Høydal M=1:5000 dat. 21.09.2018
- Situasjonsplan med nye hyttetomter og offentlig biloppstillingsplass, dat. 11.10.2018
- NVE Aktsemd-kart for snøskred, dat. 21.09.2018
- NVE Aksemd-kart for snøskred med påteikna plassering av nye hyttetomter, dat. 21.09.2018
- Fråsegn om vegrett og tilknytning til vassleidning dat.15.01.2019
- Kvittering for nabovarsling (direkte signatur og rekommandert varsel)

Søknad frå jordbruk til fritidsformål

Søker dispensasjon frå kommuneplanen for og skille ut to hyttetomter

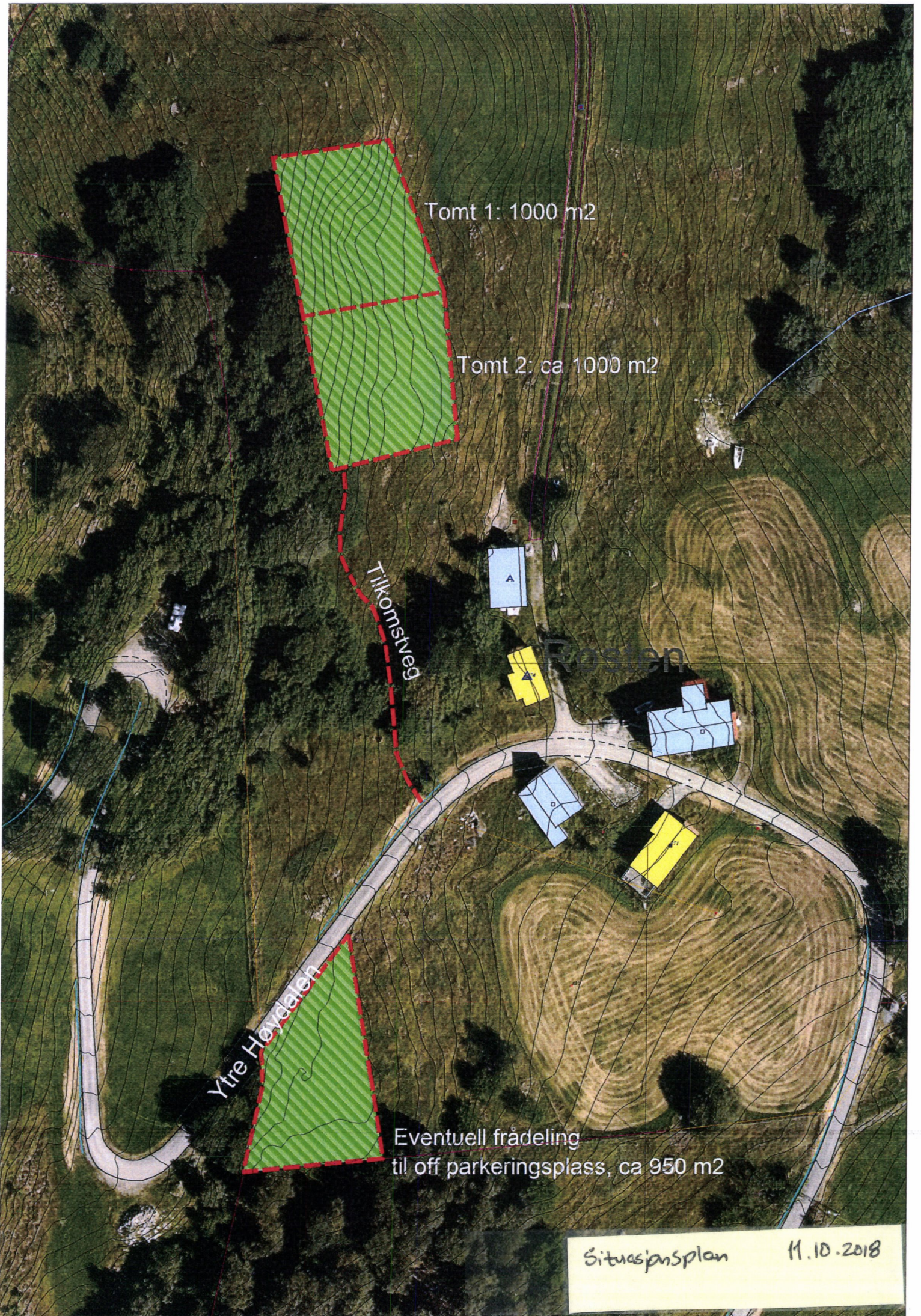
Søker om og skille ut fritidstomter frå garden pga. eg tenker og selle den. Eg hadde ein muntleg avtale med morfar når eg overtok garden for 20 år sidan, om at hans etterkomere skulle ha muligheit til og komme tilbake til garden. Og ønsker derfor og skille ut to tomter til to av barnebarna hans. (min bror og mi kusine) slik at eg kan selle garden til nokon som ønsker og drive med jordbruk. Sidane eg ikkje driv no.

Mvh

Johny Magnussen

J. MAGNUSSEN

Ta kontaklet på
91820143
om noko manglar
fonny



Tomt 1: 1000 m²

Tomt 2: ca 1000 m²

Tilkomsveg

Ytre Høydeleien

Eventuell frådelling
til off parkeringsplass, ca 950 m²

Situasjonsplan

11.10.2018



Kartutsnitt: NVE Aktsomhetskart for Snøskred



Tegnforklaring

- GeocacheBasis
- Utlosningsområde
- Utløpsområde

Kommentarer:





Kartutsnitt: NVE Aktsomhetskart for Snøskred



Tegnforklaring

- GeocacheBilder
- Utlosningsområde
- Utløpsområde

Grense for utløpsområde →

Nye hyttetomter
plasserast utanfor
utløpsområde

Kommentarer: Oversiktskart plassering av nye (omsøkte) hyttetomter.
Plassering utanfor utløpsområde for skred.



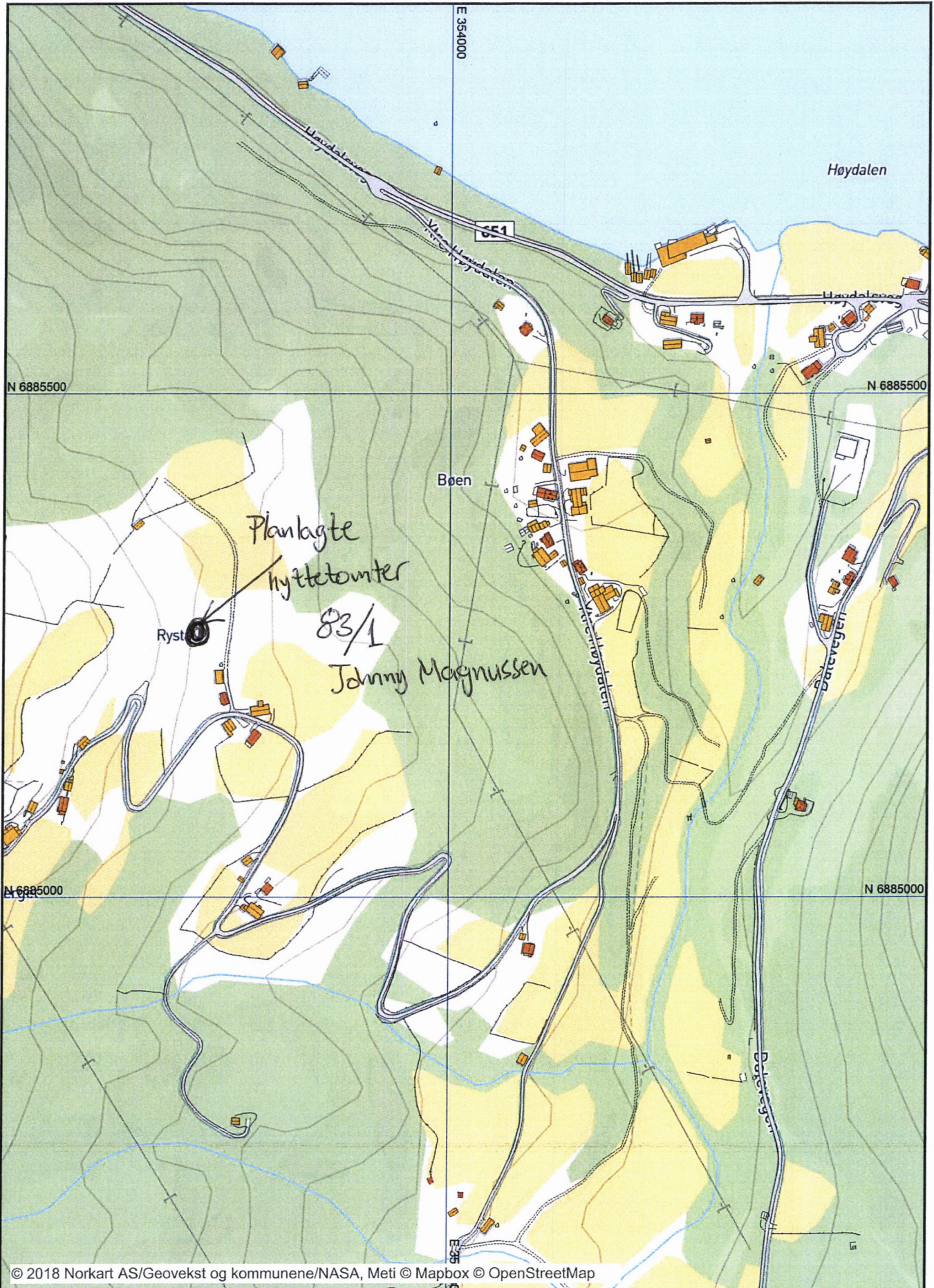


Nye hyttetomter 83/1

Dato: 21.09.2018

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



FRÅSEGN

Heimelshavar på gnr. 83, bnr. 1 i Volda kommune, gir med dette løyve til tilknytning av vassleidning til eksisterande leidningsnett på gardseigedomen 83/1 i Høydal.

Tilknytning til vass-leidningsnettet skal gi vassforsyning til 2 planlagte hytter som skal frådelast gardseigedomen 83/1 (hovudbruket).

Det vert gjeve vegrett for opparbeiding av køyreveg fram til nye hyttetomter. Begge hyttetomter skal kunne felles tilkomstveg fram til respektive tomter. Ny tilkomstveg får avkøyrsløse direkte frå vegen gjennom Ytre Høydal vest for gardstunet.

Alle kostnader knytt til tilknytningsarbeidet og opparbeiding av tilkomstveg, skal dekkjast av respektive eigarar/ heimelshavarar av nye hyttetomter.

Høydal 15 / 01 ~~2018~~ 2019

J. MAGNUSSEN

Johnny Magnussen

(sign.)

Heimelshavar gnr.83, bnr. 1 i Volda kommune



VOLDA KOMMUNE

Utvikling

Møre og Romsdal Fylkeskommune
Fylkesmannen i Møre og Romsdal
NVE
Statens vegvesen
Høydalen velferdslag/grendautval
Landbrukskontoret Ørsta-Volda
Volda kommune – Teknisk sektor

Arkivsak nr.	Løpenr.	Arkivkode	Avd/Sakshandsamar	Dato
2018/1296	11813/2018	83 /1	UTV/ TORGSTE	26.02.2019

GBR 83/1 DELING OG OPPMÅLINGSFORRETNING - DISPENSASJON FRÅ KOMMUNEPLAN

Vedlagt fylgjer saksdokumenta knytt til søknad om deling av eigedom i Høydalen i Volda kommune. Søknaden gjeld frådeling av to tomter til fritidsbustader der kvar tomt er omlag 1000 m². I tillegg er det søkt om frådeling av ei tomt på om lag 950 m² til offentlig parkeringsplass. Vassforsyning til fritidsbustadane planleggast levert frå privat vassverk i området medan avløp tenkjast ført til tett tank.

Dei omsøkte parsellane ligg som LNF-område i kommuneplanen. Det er i dag ikkje eigen drift på garden. Hyttetomtene er plassert inntil utløpsområde for snøskred og kommunen har ikkje stilt krav om eigen skredvurdering. Før vidare handsaming, vert saka sendt dykk for uttale.

Frist for merknad/innspel vert sett til 19.03.2019

Med helsing

Torgeir Stensø
sakshandsamar

Vedlegg:

- 1 Situasjonsplan_
 - 2 Søknad om å skille ut to fritidstomter
 - 3 Flyfoto
 - 4 Søknad om deling og oppmålingsforretning - Gbr 83/1
- Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

Postadresse:

postmottak@volda.kommune.no
Telefon:
70058755

www.volda.kommune.no
Org. nr: 939 760 946
Bankgiro: 3991.07.81727



Møre og Romsdal
fylkeskommune

Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

Dykkar ref:	Dykkar dato:	Vår ref:	Vår saksbehandlar:	Vår dato:
2018/1296	26.02.2019	26075/2019/DISPENSASJON/1519	Synnøve Valle, 71 28 02 39	19.03.2019

Volda kommune - frådeling av tomter til fritidsbustader og parkeringsplass gbnr 83/1 – fråsegn til dispensasjon frå kommuneplan

Møre og Romsdal fylkeskommune har ut frå sine ansvarsområde følgjande merknader:

Planfagleg vurdering

Ingen særskilde merknader.

Automatisk freda kulturminne

Det vert ikkje stilt krav om arkeologisk registrering ved frådeling, men då det ligg føre ein framtidig byggesøknad, vil vi anbefale at det vert gjort ei mindre arkeologisk undersøking på området. Dersom ikkje registreringa vert gjort no, vert det stilt krav ved byggesøknad. Område har potensiale for funn av tidleg gardsbusetting, og det er på dette grunnlaget kravet vert stilt. For bestilling av registrering, ta kontakt med sakshandsamar ved Kulturavdelinga i Møre og Romsdal fylkeskommune.

Konklusjon

Ta kontakt med kulturavdelinga i fylkeskommunen for bestilling av arkeologisk registrering.

Med helsing

Johnny Loen
plansamordnar

Synnøve Valle
rådgivar

Dette brevet er elektronisk godkjent og vil ikkje bli utsendt i papir.

Fagsaksbehandlar

Automatisk freda kulturminne: Arkeolog Arve Eiken Nytnun, tlf. 71 28 03 25.

Kopi:
Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Fra: Torgeir Stensø[Torgeir.Stenso@volda.kommune.no]
Sendt: 26.02.2019 13:22:44
Til: Postmottak Volda
Tittel: VS: Volda - Dispensasjon frå kommuneplan / delplan - Høyring

Arkiverast på sak 2018/1296

Fra: Edvin Løfoll <edvin.lofoll@volda.kommune.no>
Sendt: tysdag 26. februar 2019 12:21
Til: Torgeir Stensø <Torgeir.Stenso@volda.kommune.no>
Emne: SV: Volda - Dispensasjon frå kommuneplan / delplan - Høyring

Hei

Ny avkøyrsløse frå kommunal veg må opparbeidast med god påkopling til kommunal veg med stikkrenne under ny veg.
Kommunal veg er asfaltert og ev. skade på denne må erstattast.

Venleg helsing



Edvin Løfoll
avdelingsleiar veg/park
Kommunalteknisk
Direkte 70058716 Mobil 91852543
www.volda.kommune.no

Fra: Torgeir Stensø <Torgeir.Stenso@volda.kommune.no>
Sendt: tysdag 26. februar 2019 11:32
Til: Anders.smith-ovland@mrfylke.no; Torgeir Stensø <Torgeir.Stenso@volda.kommune.no>; post@mrfylke.no; rv@nve.no; Postmottak Volda <postmottak@volda.kommune.no>; Lars Fjærvold <lars.fjervold@volda.kommune.no>; Edvin Løfoll <edvin.lofoll@volda.kommune.no>; rune.kopp@hotmail.com
Emne: Volda - Dispensasjon frå kommuneplan / delplan - Høyring

Denne e-posten inneheld plandokument sendt gjennom skjemaløysninga for oversending av plansaker på nettsida til Møre og Romsdal fylkeskommune.

Vi ber om at mottakar journalfører oversendinga og eventuelle vedlegg for vidare saksbehandling/dokumentasjon.

For meir informasjon om skjema for oversending av plansaker, sjå Møre og Romsdal fylkeskommunes nettside.

Volda - Dispensasjon frå kommuneplan / delplan - Høyring

Dato	26/02 2019
Mottakarar	post@mrfylke.no rv@nve.no 0 postmottak@volda.kommune.no lars.fjervold@volda.kommune.no edvin.lofoll@volda.kommune.no rune.kopp@hotmail.com
1.1 Kommune	Volda

1.2 Referanse sak/arkiv nr.	2018/1296
2. Sak- og prosessnivå	
2.1 Dispensasjon frå	Dispensasjon frå kommuneplan / delplan
2.3 Frådeling	Ja
2.4 Føremål	Fritidsbustad - ny/endra
2.5 Prosess nivå	Høyring
2.6 Høyringsfrist	19.03.2019
2.7 Gardsnummer	83
2.8 Bruksnummer	1
3. Vedlegg	
3.1 Kommunens / andres oversendingsbrev	Oversendingsbrev.pdf
3.3 Søknad	Soeknad om dispensasjon.PDF
3.4 Situasjonsplan / detaljkart	Situasjonsplan.PDF
3.5 Bilde / Illustrasjon	Kart.pdf
3.8 Andre dokument	Fraasegn vedr vatn og avloep og vegrett.PDF

Fra: Ole-Jakob Sande[ojs@nve.no]

Sendt: 13.03.2019 15:05:29

Til: Postmottak Volda

Kopi: Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Tittel: NVE sin uttale til søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for deling og oppmålingsforretning på GBnr 83/1 i Høydalen - Volda kommune

Vi viser til brev datert 26.02.2019.

NVE har ingen merknader i saka.

Med helsing

Ole-Jakob Sande

Senioringeniør

Avdeling: Skred- og vassdragsavdelinga

Seksjon: Region vest

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Telefon: 22 95 95 45/90 88 78 30

E-post: ojs@nve.no

Web: www.nve.no

