



Vår saksbehandlar: Damian Bådsvik  
Sak nr D267/18  
Direkte telefonnr.: 53423134  
Vår dato: 24.05.2018  
Dykkar dato:  
Vår referanse: 2018/335-13105/2018  
Dykkar referanse:

Sigmund Nikolai Røksund  
Mostravegen 501  
5440 Mosterhamn

## LØYVE TIL OPPFØRING AV TILBYGG 11/49 EIKELAND

Me viser til din søknad mottatt 08.03.2018 om oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på eigedom gnr 11 bnr 49, Eikeland.

I samsvar med Bømlo kommune sitt delegasjonsreglement har rådmannen gjort følgjande:

### ADMINISTRATIVT VEDTAK:

I medhald av plan- og bygningslova § 20-2 b, jamfør §20-4 bokstav a, vert det med dette gjeve løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på eigedom gnr 11 bnr 49, Eikeland.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå §§ 1-8 og 11-6 til å bygge tilbygg til eksisterande fritidsbustad i LNFR-område på gnr 11 bnr 49, Eikeland.

Dispensasjon vert grunngjeve med følgjande: Administrasjonen kjem etter ei samla vurdering til at fordelane ved å kunne utnytte tomta på ein føremålstenleg måte er klart større enn ulempene.

### Vilkår:

- Byggjearbeidet må utførast i samsvar med plan- og bygningslova, byggjeforskriftene og gjeldande arealplan med føresegner. Du er ansvarleg for å gje tilbakemelding til kommunen når arbeidet er ferdig, sjå vedlagt skjema for ferdigmelding.
- Plassering av tiltaket må skje i samsvar med godkjent situasjonsplan.

### Merknad:

- Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det som går fram av løyve.
- Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan 3 år. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar i lengre tid enn 2 år, jamfør plan- og bygningslova § 21-9.

### Dispensasjonsvurdering:

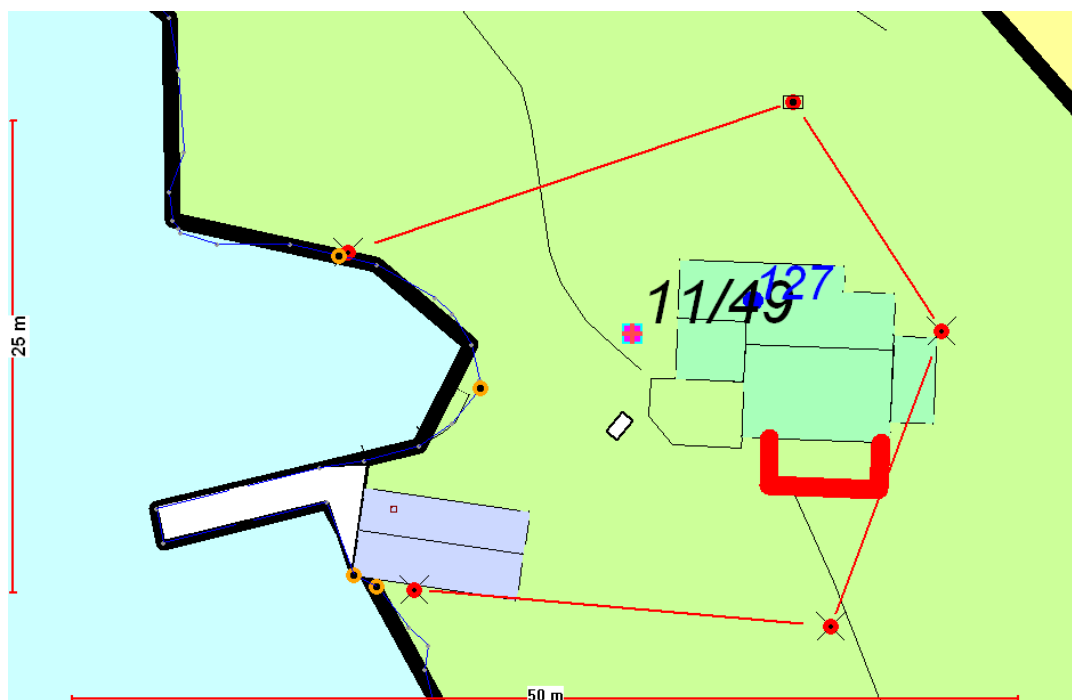
I plan- og bygningslova § 11-6 står det at gjeldande kommuneplan fastset framtidig arealbruk for området. Det er søkt om dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad. I kommuneplanen er den aktuelle eigedomen gnr 11 bnr 49 avsett til LNFR-føremål (**Figur.1**).

I tillegg vil det omsøkte tiltaket plasserast ca. 16 meter frå strandline (**Figur.1**). I arealdelen til kommuneplanen må vere tatt inn eigen byggjegrænse mot sjøen dersom bygge-delingsforbod i plan- og bygningslova § 1 - 8 anna ledd skal falle bort, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.48.

I den gjeldande kommuneplanen sin arealdel er det ikkje fastsett byggjegrænse mot sjøen.

Etter plan- og bygningslovens § 1-8 er det et generelt bygge- og delingsforbod i denne sona, jf. anna ledd:

*«Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.»*



**Figur.1** Illustrasjonen viser omsøkt tilbygg i høve til kommuneplanen sin arealdel.

I følge kommuneplanen sin arealdel skal LNFR-område brukast til:

*§ 6 «Nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget til garden (§11-9, nr.5 og 6, samt §11-11. nr.1)»*

Retningsliner til kommuneplanen sin arealdel seier at:

*§ 6.2.2 «Innanfor LNFR-området kan naudsynt byggje- og anleggstiltak som inngår i landbruk og tilleggsnæring til landbruk tillatast. Tilleggsnæring til landbruk er definert gjennom rettleiaren «Landbruk+».»*

Vidare:

*§ 3.5.1 «Alle tiltak i 100-metersbeltet må ha godkjent byggjeløyve.»*

Det omsøkte tiltaket er ikkje knytt til landbruksdrifta. Det planlagde tiltaket krev difor dispensasjon frå det fastsette LNFR-føremålet i kommuneplanen sin arealdel. Dette tyder at omsyna til LNFR-føremålet,

jf. plan- og bygningslova §11-7 nr.5a, ikkje kan setjast vesentleg til side ved utføring av dette tiltaket. LNFR-føremålet skal sikra dei store «grøne» områda i kommunen vår.

Det vert også vurdert at planlagt tiltak krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Tiltakshavar søkjer med dette om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og plan- og bygningslova for oppføring av tilbygg. Tilbygget skal ha bygd areal på ca. 17 m<sup>2</sup> (BYA) og bruksareal på ca. 15 m<sup>2</sup> (BRA).

**Søkjaren gjev følgjande dispensasjonsgrunngeving (Fordelane ved tiltaket ut ifrå søkjaren sine synspunkt):**

*«Etter løyve frå Bømlo kommune har eg fått installert kloakkreinseanlegg til hytta. Av estetiske grunnar må tanktoppane byggjast inn.*

*Eg vil byggja uisolert bod på 2 x 3 m for å skjula toppane. Ved/over boden vil eg ha soltak for terrassen.*

*«Dette bygget kjem nærare tomtegrensa enn 4 meter ca. 1,5 meter.»*

Plan- og bygningslova § 19-1 stiller krav om at regionale og statlege myndigheiter dersom saksområde blir direkte rørt ved, skal få mogelegheit til å uttale seg før det blir gjeve dispensasjon frå planer, plankrav og forbodet i plan- og bygningslova § 1-8. Dispensasjonssaka har difor vore sendt til uttale til Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland.

Hordaland fylkeskommune har ikkje koma med nokon uttale i denne saka.

Fylkesmannen i Hordaland har den 16. mai 2018 gjeve følgjande uttale:

*«Fylkesmannen har ingen særskilte merknader til denne saka.»*

Ved dispensasjon frå plan skal det leggjast særleg vekt på statlege og regionale rammar og mål. Dispensasjon frå planreglar skal etter forarbeida ikkje vere kurant, då planane er vedtatt i kommunen sitt høgaste organ etter ei prosess der omsyn til offentlegheit, samråd og medverknad skal vere ivaretekne, og er sentrale som informasjon- og styringsverktøy, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) side 242.

Ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men blir behandla etter reglane om reguleringsplanlegging, jf. Ot.prp. 32 (07-08) s. 242.

Rådmannen sin administrasjon vil understreke at å avgjere om kravet til lova sine vilkår er oppfylt er eit «rettsanvendelseskjønn».

Det fyrste spørsmålet vert om omsyna bak kommunedelplanen sine føresegner vert «vesentleg tilsidesett» som følgje av tiltaket.

Omsyna til LNFR-føremålet ikkje kan setjast vesentleg til side, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 anna ledd og 11-7 nr.5, bokstav a med vidare tilvising til § 19-2 anna ledd.

Hovudomsynet bak LNFR-område er å oppretthalde viktige natur- og landbruksområde, for å sikre ei berekraftig utvikling og bruk av desse. I lova sine førearbeid (Ot. Prp. Nr. 35) går det fram at desse «skal brukes for områder som skal nyttas eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betyding for friluftsliv.»

I denne konkrete saka er den aktuelle eigedomen avsett til LNFR-føremål i arealdelen til kommuneplanen. Eigedomen har eit samla areal på ca. 620 m<sup>2</sup>, og er bygd frå før. Denne består av eksisterande fritidsbustad, og det er ikkje nokon landbruk- eller skogbruksaktivitet på tomta.

I følgje arealressurskart frå NIBIO (AR5) er tomta ikkje klassifisert som fulldyrka jord. Samstundes viser dette kartet at det omsøkte området er definert som bygd areal. Det vil seie at tiltaket ikkje vert lokalisert i natur eller viltområde av nasjonal, regional eller lokal verdi.

Plan- og bygningslova § 1-8 fyrste ledd slår fast prinsippet om at det skal takast «særleg hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser» i «100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag». Omsynet med byggjeforbod i strandsona er å sikre styring med arealutviklinga i kyst- og strandområda. Dette har lenge vore ei viktig målsetting på grunn av dei viktige interessene som knyter seg til disse områda. Disse interessene som er av nasjonal interesse, vil være friluftsinnteresser, naturvern, biologisk mangfald, landskapsinteresser og kulturminne m.v. Det er lovgjevaren si føresetnad at det i 100- metersbeltet skal gjelde eit særleg vern mot både deling og utbygging. Dette skal vere retningsgjevande i dispensasjonsvurdering. Myndigheitene har dei siste åra gjeve sterke signal om en innskjerping av plan- og dispensasjonspraksis i 100-metersbeltet.

Miljøomsyn står i ei særstilling. Naturen har eit uttrykkeleg rettsleg vern etter Grunnlova § 112, der det heiter at naturressursane skal «disponerast ut frå ein langsiktig og allsidig synsmåte som tryggjer denne retten òg for kommande slekter».

Det planlagde tiltaket vil plasserast i nærleik til viktig naturtype leirpollen (Naturtype-ID: BN00012127) som består av hovudnaturtype undervasseng (I11) og parti med strandeng og strandsump (G05) langs land. Det vert vurdert at det omsøkte tiltaket ikkje vil føre til at førekomstar av denne naturtypen vert øydelagt og/eller forringa.

I følgje av Artsbanken og Miljødirektoratets Naturbase er det ikkje gjort nokon registreringar av truga og sårbare artar i det omsøkte området.

Det er ikkje registrert nokon turstiar i det aktuelle området, og det er vanskeleg å sjå at det planlagde tiltaket kjem til redusere allmenta sine moglegheiter for fri ferdsel. Administrasjonen vurderer også at tiltaket ikkje vil ha dominerande verknad i landskapsbiletet, og at desse harmonerer godt saman med omgjevnadene.

Det vert vurdert at tiltaket ikkje vil ha nokon negativ verknad på friluftsliv-, natur- eller landbruksverdiar. Administrasjonen vil understreke med dette at dette tiltaket ikkje vil kunne verke hemmande for dei omsyn LNFR-områda er sett å ta vare på.

Omsynet bak plan- og bygningslova § 1-8 er at allmenta skal ha tilgang til strandsona og at det ikkje skal gjennomførast privatiserande tiltak som kan hindre dette. I dette tilfellet skal det omsøkte tilbygget plasserast slik at dette omsynet ikkje vil gjere seg gjeldande i denne saka. Den kan konkluderast med at

allmenne interesser i liten grad vil påverkast og administrasjonen vurderer på bakgrunn av dette at omsyna bak plan- og bygningslova § 1-8 ikkje vil bli "*vesentlig tilsidesatt*".

Med bakgrunn i ovannemnde finn administrasjonen at omsyna bak planføresegnene i kommuneplanen og plan- og bygningslova som det vert søkt dispensasjon i frå, ikkje vert vesentleg sett til side.

Det er likevel ikkje nok at omsyna bak føresegner det blir dispensert frå, ikkje blir vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon, etter ei samla vurdering, vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Det neste spørsmålet er om «fordelane ved å gje dispensasjon» er «klart større enn ulempene».

Fordeler:

#### **Fordeler:**

- Etter en samla vurdering av føremålet bak LNFR-føremål, har administrasjonen kome fram til at dispensasjon i dette tilfellet ikkje vil føre til at aktuelle plan vert «*vesentlig tilsidesatt*.» Momentet talar i retning av at dispensasjon kan innvilgast som omsøkt.
- Fordelen med dispensasjon er hovudsakeleg at eigar får nytte tomta si på ein formålstenleg måte.
- Tiltaket skal oppførast i direkte tilknytning til eksisterande bygning.
- Plasseringa av tiltaket vil ikkje ha negativ verknad på allmenta sine moglegheiter for fri ferdsel.
- Den aktuelle plassen har ingen verdi for landbruksproduksjon, jordbruk, skogbruk eller reindrift. Nemnde forhold trekkjer i retning av at det her bør kunne gjevast dispensasjon.
- Ein dispensasjon i denne saka vil ikkje vanskeleggjera bruken av landbruksområde.
- Tiltaket har ikkje dominerande verknad, og desse harmonerer godt med omgjevnadene, og har ein god byggjeskikk.
- Ingen av høyringspartane har uttalt seg negativt til det omsøkte tiltaket, noko som tilseier at det her bør kunne gjevast dispensasjon.
- Administrasjonen har ingen innvendingar mot at tiltaka vert bygd ut. Dette vert grunngeve med at bruken av tomta ikkje vil forandrast som følgje av tiltaket.
- Til sist kan det peikast på at det er gjennomført nabovarsling i samband med søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg. Det er ikkje kome merknadar frå tilgrensande naboar på søknaden. Momentet talar i retning av at dispensasjon kan gjevast som omsøkt.

#### **Ulemper:**

- Ein dispensasjon på generelt grunnlag kan ha presedensverknad.
- Ulempa med ein dispensasjon er at arealdelen til kommuneplanen kan undergravast som styringsverktøy.

Dei kumulative vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 vert vurdert med dette som oppfylt.

Administrasjonen har ingen vesentlege innvendingar til dei omsøkte tiltaka og finn å kunne innvilge dispensasjonen som omsøkt. Etter administrasjonen si vurdering er det klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon samt at omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå, eller omsyna i loven si føremålføresegn, ikkje vert vesentleg tilsidesett. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert gjeve administrativ dispensasjon frå LNFR-føremål for oppføring av eit tilbygg til eksisterande fritidsbustadhus.

**Vår gjennomgang av søknaden din og bygning-/adresseopplysningar som vert registrert i matrikkelen:**

Dokument i saka:

1. Søknad om byggjeløyve, mottatt 08.03.2018.

<b>Tiltakshavar:</b>	Sigmund Nikolai Røksund										
<b>Eigedom:</b>	<b>Gnr/bnr:</b>		11/49			<b>Bygn.type kode:</b>			161		
<b>Eigedoms adresse:</b>	Mostravegen 127						<b>Bygn nr:</b>		173906692		
<b>Bruksareal på eksisterande fritidsbustad (BRA)</b>	63	m <sup>2</sup>	<b>U01:</b>	0	m <sup>2</sup>	<b>H01:</b>	63	m <sup>2</sup>	<b>L01:</b>	0	m <sup>2</sup>
<b>Tilbygg (BRA)</b>	5	m <sup>2</sup>	<b>U01:</b>	0	m <sup>2</sup>	<b>H01:</b>	5	m <sup>2</sup>	<b>L01:</b>	0	m <sup>2</sup>
<b>Overb. uteareal:</b>	11	m <sup>2</sup>	<b>U01:</b>	0	m <sup>2</sup>	<b>H01:</b>	10	m <sup>2</sup>	<b>L01:</b>	0	m <sup>2</sup>
<b>Sum BRA</b>	78		m <sup>2</sup>								
<b>BYA</b>	17		m <sup>2</sup>								
<b>Førehandsmelding BVA AS:</b>	Tiltaket krev ikkje førehandsmelding frå BVA.										
<b>Avstand nabogrense (Jf. PBL 29-4):</b>	Mindre enn 4 meter					Det ligg føre naudsynt avtale om byggjeavstand, jf. plan- og bygningslova § 29-4 tredje ledd bokstav a.					
<b>Planstatus:</b>	I arealdelen til kommuneplanen er område avsett til LNFR-føremål.										
<b>Visuelle kvalitetar (Jf. PBL 29-2):</b>	Me vurderer det slik at tiltaket har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, i høve til den funksjon det skal ha, slik det er bygd og i høve til naturlege omgjevnader og plassering.										
<b>Nabovarsel (jf. PBL 21-3):</b>	Ingen merknader.										
<b>Dispensasjon (jf. PBL §19-2) :</b>	Dispensasjon er gjeve administrativt, sjå dispensasjonsvurdering.										
<b>Naturmangfaldlova:</b>	<p>I høve til naturmangfaldlova § 7 skal prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12 leggjast til grunn som retningsliner ved utøving av offentleg myndigheit, og det skal gå fram av avgjerda korleis desse prinsippa er tatt omsyn til og vektlagt i vurderinga av saka. Jamfør naturmangfaldlova § 8 skal avgjerder som råker naturmangfaldet skje på eit tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag.</p> <p>Det planlagde tiltaket ligg i nærleik til viktig naturtype leirpollen (Naturtype-ID: BN00012127) som består av hovudnaturtype undervasseng (I11) og parti med strandeng og strandsump (G05) langs land. Lokaliteten har planteinnslag av ålegraseng (<i>Zostera marina</i>), havgras (<i>Ruppia maritima</i>), skruehavgras (<i>Ruppia cirrhosa</i>). Desse plantane er livskraftige og oppfyller alle kriteriane CR, EN, VU og NT, jf. Norsk raudliste for arter 2015. Det er viktig å understreke at ålegraset bind nitrogen og fosfor frå forskjellige forureiningskjelder og reduserer med dette tilgjengelegeita av desse stoffande i vassmassane.</p>										

	<p>Administrasjonen har vurdert det omsøkte tiltaket og meiner kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkeleg og står i rimeleg forhold til saka sin karakter.</p> <p>Det vart vurdert at bygging av tilbygg ikkje vil føre til auka belastning på økosystemet. Kostnadar ved eventuell miljøforringing, skal bærast av tiltakshavar, jf. naturmangfaldlova § 11.</p>
<b>Kulturminne:</b>	<p>I høve til Riksantikvaren sin kulturminnedatabase/SEFRAK så er det pr. 24.05.2018, ingen kjende registreringar på tomta. Alle byggeområde er likevel underlagt undersøkingsplikt etter kulturminnelova. Du har aktsemd- og meldeplikt. Dette vil seie at arbeidet skal stoppast og kulturminnemynde varslast dersom du oppdagar gjenstandar eller spor etter tidlegare menneskeleg aktivitet</p>
<b>Saksutgreiing/vurdering:</b>	<p>Etter ei samla vurdering er det ikkje noko til hinder for at tiltaket kan utførast som planlagt.</p>

**Gebyr:**

Sakshandsamingsgebyret vert fastsett etter gjeldande regulativ og 21 - 7, jf SAK, kapittel 7. Faktura vil bli tilsendt tiltakshavar frå vår økonomiavdeling. Nærare informasjon om saksbehandling, gebyr m.m er å finna på [www.Bømlo.kommune.no](http://www.Bømlo.kommune.no) (**bustad og eigedom**).

**Klagerett:**

Søknaden din er avgjort etter fullmakt. Du kan klaga på Bømlo kommune sitt vedtak. Klagen må vera sendt innan tre veker etter at du fekk dette brevet. Du skriv klagen din til Fylkesmannen i Hordaland, men du må senda brevet til oss.

Eventuell klage vert å senda på e-post til [postmottak@bomlo.kommune.no](mailto:postmottak@bomlo.kommune.no) eller pr. brev til Bømlo kommune, Arealbruk, Leirdalen 1, 5430 Bremnes. Sjå meir informasjon om klage og klagerett på vedlagt informasjonsark.

Med helsing  
Arealbruk

Damian Bådsvik  
byggjesakshandsamar

*Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift*

Kopi til:

FYLKESMANNEN I HORDALAND    Postboks 7310    5020    BERGEN  
HORDALAND FYLKESKOMMUNE    Postboks 7900    5020    BERGEN





Vår referanse:2018/335/

**FERDIGMELDING AV TILTAK I BØMLO KOMMUNE**

Underskrivne eigar av gnr/bnr. 11/49 vil opplysa om at ..... er ferdig utført i samsvar med løyvet og plan- og bygningslova m/føresegner.

Eg ynskjer ferdigattest for tiltaket.

Eventuelle kommentarar til innsending av ferdigmelding:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Dato: ..... Stad: ..... Underskrift: .....

Sendar Bømlo Kommune Arealbruk 5430 Bremnes	<b>Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak</b> (Forvaltningslova §27 3.ledd)
Klageinstans: Fylkesmannen i Hordaland, justisavdelinga	<b>Denne meldinga gjev viktige opplysningar dersom de vil klaga på vedtaket de no er gjort kjend med</b>
<b>Klagerett</b>	De har rett til å klaga på vedtaket
<b>Kven kan du klaga til?</b>	Klage sender du til Bømlo Kommune. Dersom ikkje vedtaket vårt vert endra som følgje av klagen, sender me klaga over til fylkesmannen i Hordaland.
<b>Klagefrist</b>	Klagefristen er tre veker frå den dag dette brevet kom fram. Det er nok at klaga er postlagd før fristen går ut. Dersom du klagar så seint at det kan vera uklart for oss om du har klaga i rett tid, bør du opplysa om datoen for når du fekk dette brevet. Dersom du klagar for seint, kan me sjå bort frå klagen. De kan søkja om å få lengre klagefrist. Dette må då grunngjevast.
<b>Innhald i klagen</b>	De må opplysa om kva for eit vedtak de klagar på, grunn til at du klagar, dei endringane du ynskjer og eventuelt andre opplysningar som kan ha noko å seia for vår vurdering av klagen. Klagen må vera underskriven.
<b>Utsetting av gjennomføringa av vedtaket</b>	Sjølv om du har klagerett, kan vedtaket vanlegvis setjast i verk med det same. Men du kan søkje om å få utsett gjennomføringa av vedtaket til klagefristen er ute eller til klaga er avgjort.
<b>Rett til å sjå dokumenta og til å krevje rettleiing</b>	Med visse unntak har du rett til å sjå dokumenta i saka. Reglane om dette finst i §18 og §19 i forvaltningslova. Du må i tilfelle ta kontakt med oss. De vil då få nærare rettleiing om retten til å klage, om framgangsmåte og om reglane for saksgongen.
<b>Kostnadane med klagesaka</b>	Det er høve til å krevja dekking for ekstra kostnader i samband med klagesaka, til dømes til advokathjelp. Dersom vedtaket vert endra til din fordel, kan du ha krav på å få dekt store kostnader som har vore naudsynte for å få endra vedtaket. Klageinstansen vil om naudsynt gjera deg merksam på retten til å krevja slik dekking av sakskostnader. Eventuelt krav om dekking av sakskostnader må vera fremja innan 3 veker etter at det nye vedtaket vart gjort kjent for deg.
<b>Klage til sivilombodsmannen</b>	Dersom du meiner at du har vore utsett for urett frå den offentlege forvaltninga, kan du klaga til stortingsombodet for forvaltninga (sivilombodsmannen). Sivilombodsmannen kan ikkje sjølv endra vedtaket, men kan gje si vurdering av korleis den offentlege forvaltninga har behandla saka, og om dei har gjort feil eller forsømt noko. Dette gjeld likevel ikkje i saker som er avgjorde av Kongen i statsråd. Dersom du får klagen din avgjort i statsråd fordi Kongen er i statsråd, kan de såleis ikkje seinare føra saka inn for sivilombodsmannen.
Særlege opplysningar	