



Vår saksbehandlar:
John Nordseth Nesse

Sak nr D555/15
Direkte telefonnr.:
53423164

Vår dato:
09.09.2015
Dykkar dato:

Vår referanse:
2015/1036-20720/2015
Dykkar referanse:

Jostein Hellen
Skinnhueneiset 88
5427 URANGSVÅG

MELDING OM VEDTAK OG KLAGERETT: LØYVE TIL OPPRETNING AV TO NYE GRUNNEIGEDOMAR TIL FRITID 71/1 SKINNHUENESET

Vi viser til Dykkar søknad motteke 04.06.2015 om dispensasjon til oppretting av to ny grunneigedomar til fritid på om lag 1537 m² og 1229m² frå gnr.71 bnr.1 på Skinnhueneiset.

I samsvar med Bømlo kommune sitt delegasjonsreglement har rådmannen gjort følgjande

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

I medhald av Plan- og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå Pbl. § 11-6 og arealdelen til kommuneplanen § 3.1.4 om krav til detaljregulering.

Særlege grunnar for å gje dispensasjon:

- *Det har tidlegare vorte gjeve løyve til omsøkte parsellar med vedtak D123/09. Då tomtene ikkje har vorte oppmålte innan 3-års fristen, er løyvet datert 16.02.2009 gått ut.*
- *Området er allereie delvis utbygd. Grunneigedomane vert i tilknytning til andre eksisterande fritidseigedomar i området.*
- *Tiltaket kjem ikkje i konflikt med strandsona. Det er ingen kjende registreringar i område av naturtypar mm. i området.*

Ved framtidig bygging/frådeling vil kommuneplanen sin arealdel gjelda

Løyvet vert gjeve i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m, §26-1, §27-1, §27-2 og §27-4 med følgjande **vilkår**:

1. Oppretting av den nye grunneigedomen skal skje i samsvar med vedlagte kartutsnitt datert Bømlo kommune 10.08.2015, men oppmålingsavdelinga fastset endelege grenser i høve til søknad, plan og føresegner.
2. Parkering for grunneigedomane vert som vist på vedlagt kart. Partame må sjå til at avtalar om rett til biloppstillingsplass på annan eigedom vert tinglest.
3. Avkøyring til kommunal veg skal skje etter gjeldande reglar.
4. Utslepp frå tomte må skje i samsvar med godkjende avlaupsløysingar i Bømlo kommune. Det må søkjast om utsleppsløyve for framtidig bygg i samband med søknad om byggjeløyve på tomte.

Kart- og oppmålingsforretninga må utførast i samsvar med matrikkellova sine føresegner. Denne kan ikkje utførast før gebyr for sakshandsaming er betalt.

Merknader:

1. Løyvet er gyldig i 3 år, jamfør Plan- og bygningslova §21-9. Oppmålingsforretning må difor haldast innan 09.09.18, elles fell løyvet bort.
2. Ved utbygging av tomta skal til ei kvar tid gjeldande føresegner følgjast.
3. Ved framtidig bygging på tomta må det vera tilfredstillande tilkomst til sløkkjevavn i området, brannkum, sjø eller open vasskjelde.
4. Dersom offentleg avlaupsleidning framtidig går over eigedomen eller i veg tilstøytande den, eller over nærliggjande areal, kan kommunen krevja at bygning som ligg på eigedommen tilknyttast avlaupsleidningen, jfr. Plan- og bygningslova §27-2.

Vår gjennomgang og vurdering av søknaden Dykkar:

Eigar: Jostein Hellen, Skinnhueneset 88, 5427 Urangsvåg

Dokument i saka:

1. Søknadsskjema m/vedlegg.
2. Svar på merknad og avtale om parkering datert 15.06.15
3. Oversending av dispensasjonssak til uttale 07.07.15
4. Politisk saksframlegg handsama 02.09.15

Nabovarsel:

Naboar er varsla på korrekt måte. Det ligg føre merknader frå eigar av gnr. 71 bnr. 16. Merknadane er vurdert under avsnittet «kommunen si vurdering».

Status i kommuneplanen sin arealdel:

Eigedomen ligg i område som i arealdelen til kommuneplanen er godkjent for fritidsbustadar med krav om detaljregulering jf. arealdelen til kommuneplanen § 3.1.4. Frådelinga er ikkje i samsvar med planen i høve til kravet til detaljregulering. Dispensasjon er gjeve i politisk sak med vedtak PS 144/15 datert 02.09.15.

Tilkomst og parkering:

Ved oppretting av byggjetomt seier Plan- og bygningslova at tomta skal vera sikra lovleg tilkomst til veg som er open for alminneleg ferdsel. Partane må difor sjå til at avtale om ferdsel over annan manns eigedom vert tinglest. Det same gjeld rett til å nytta framvist parkeringsplass.

Vatn/avlaup:

Det skal nyttast privat vassverk og privat avløp. Utslepp frå tomta må skje i samsvar med "Lokal forskrift for mindre utslepp av sanitært avlaupsvatn", stadfesta av kommunestyret den 06.10.08. Kva avlaupsløysing De ynskjer å nytta må vera avklart i samband med byggjemelding på parsellen. Søknad om utsleppsløyve må difor følgja byggjemeldinga.

Vidare gjer ein merksam på at det ikkje kan førast opp bygning på tomta utan at denne er sikra tilstrekkeleg sløkkjevavn. Ved framtidig bygging på parsellen må difor eigar då ta kontakt med Bømlo vatn- og avløpsselskap AS for ei vurdering av dette. Der dette ikkje kan løysast tilfredstillande på vanleg måte, må utbyggjar kunna pårekna å bera meirkostnadane ei slik tilrettelegging vil kunna medføra.

Temakart for bevaringsverdier, friluftsliv, sjøbruksmiljø og badeplassar:

Temakartet for bevaringsverdier, utarbeida i 2003, viser ingen kjende friluftsområde, sjøbruksmiljø eller badeplassar.

Kulturminne:

I høve til Riksantikvaren sin kulturminnedatabase/SEFRAK så er det pr. 09.09.15 ingen kjende registreringar på tomta. Alle byggjeområde er likevel underlagt undersøkingsplikt etter kulturminnelova. Tiltakshavar har aktsemd- og meldeplikt. Dvs. at arbeidet skal stogkast og kulturvernmynde varslast dersom tiltakshavar oppdagar gjenstandar eller spor etter tidlegare menneskeleg aktivitet.

Naturmangfaldslova:

I høve til naturbase og artskart er det, pr. 09.09.15 ingen registreringar av prioriterte artar, trua eller nær trua artar. Det er heller ingen registrerte naturtypar i området. Dermed er det ikkje påvist mulige effektar av tiltaket på naturmangfaldet. Vilkår i § 8 om at kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i eit rimeleg forhold til saka sin karakter er i denne saka oppfylt. Dersom det er registreringar i området skal prinsippa i §§ 8-12 fylgjast.

Bygging:

Søknad om byggjetiltak skal sendast inn etter gjeldande føresegner.

Kommunen si vurdering:

Merknader frå nabo vert ikkje tatt til følgje. Dette vert grunngeve med at det i nabovarslet som vart sendt ut i samband med frådellinga, var skissert inn bilveg fram til omsøkte parsellar i kart datert Gøtz as 29.10.08. Bilvegen kom i nærleik av eigedom 71/16. Dette kunne ikkje grunneigar Gunnbjørg Olsen akseptera. I etterkant viser det seg at tilkomsten er vorte endra sidan 2008. Som Bømlo Hus sjølv kommenterer: *«I samband med sist søknad om deling var det stadfesta at vi har endra planen og at hyttene ikkje skal ha veg til tomta, men felles parkering langs Katlavegen med gangsti til den enkelte tomt.* I lys av dette vert ikkje merknad frå nabo tatt til følgje.

I plan- og bygningslova § 11-6 står det at kommuneplanen sin arealdel fastset framtidig arealbruk for området. Det er søkt om oppretting av ny grunneigedom som skal nyttast til fritid.

Som det går fram av ovannemnde planstatus vil opprettinga av den nye tomta vera i samsvar med arealformål i gjeldande arealplan, men i strid med kravet til detaljregulering.

Etter § 19-2 i plan- og bygningslova kan kommunen gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av lova. Det kan setjast vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegna det vert dispensert i frå, eller omsyna i lovas føremålsføresegna, vert vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ein samla vurdering. Ved vurderinga av om det skal gjevast dispensasjon frå planar skal statlege og regionale rammer og mål leggast særleg vekt på.

Det har tidlegare vorte gjeve løyve til omsøkte parsellar med vedtak D 123/09. Då tomtene ikkje har vorte oppmålte innan 3-års fristen, er løyvet datert 16.02.2009 gått ut. Området er allereie delvis utbygd, og dei nye grunneigedomane vert i tilknytning til andre eksisterande fritidseigedomar i området. Tiltaket kjem ikkje i konflikt med strandsona, og det er elles ingen kjende registreringar i område av naturtypar mm. i området. I dette tilfellet tykkjer ein fordelane ved å gje dispensasjon er vesentleg større enn ulempene, og ein valde difor å gje dispensasjon til tiltaket med politisk vedtak 144/15 i møte 02.09.15.

Gebyr:

Gebyr vert fastsett etter gjeldande regulativ. Faktura vil bli tilsendt frå vår økonomiavdeling. Ein gjer merksam på at det i tillegg vil tilkoma kart- og oppmålingsgebyr, samt tinglysingsgebyr m.m. Nærare informasjon om saksbehandling, gebyr m.m er å finna på www.Bømlo.kommune.no

Klagerett:

Informasjon og vegleiing om klagerett finn De på vedlagte skjema.

Vedlegg:

Kartutsnitt datert Bømlo kommune 10.08.15.

Med helsing
Bømlo kommune

John Nordseth Nesse
sakshandsamar arealbruk

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Kopi til:

Bømlo Hus AS	P.b. 182	5445	BREMNES
Gunnbjørg Olsen	Fredtunvegen 16A	4050	SOLA
Hordaland Fylkeskommune	Postboks 7900	5020	Bergen
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen

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

Saksutgreiing til folkevalde organ

Dato: 10.08.2015
Arkivref: 2015/1036-18100/2015 /
71/1

Saksbehandlar: John Nordseth Nesse
53423164
john.nordseth.nesse@bomlo.kommune.no

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
555/15	Fullmaktsvedtak - Areal og samferdsel	
144/15	Utval for areal og samferdsel	

SØKNAD OM OPPRETNING AV TO NYE GRUNNEIGEDOMAR TIL FRITID 71/1 SKINNHUENESET**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

1. I medhald av Plan- og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå Pbl. §11-6 og arealdelen til kommuneplanen §3.1.4 om krav til detaljregulering.

Særlege grunnar for å gje dispensasjon:

- Det har tidlegare vorte gjeve løyve til omsøkte parsellar med vedtak D123/09. Då tomtene ikkje har vorte oppmålte innan 3-års fristen, er løyvet datert 16.02.2009 gått ut.
 - Området er allereie delvis utbygd. Grunneigedomane vert i tilknytning til andre eksisterande fritidseigedomar i området.
 - Tiltaket kjem ikkje i konflikt med strandsona. Det er ingen kjende registreringar i område av naturtypar mm. i området.
2. Ved framtidig bygging/frådeling vil kommuneplanen sin arealdel gjelda.
 3. Delingsløyve vert skrive ut administrativt.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 02.09.2015**Vedtak:**

Utval for areal og samferdsel gjorde samrøystes **vedtak** i samsvar med rådmannen sitt framlegg.

Dokument i saka:

1. Søknadsskjema datert 04.06.15
2. Svar på merknad og avtale om parkering datert 15.06.15
3. Oversending av dispensasjonssak til uttale HFK og FMHO 07.07.2015

Bakgrunn for saka:

Bømlo kommune har motteke søknad om dispensasjon til oppretting av to nye grunneigedomar til fritid på om lag 1537m² og 1229m² på gnr.71 bnr.1 på Skinnhueneset.

I gjeldande kommuneplan ligg areala innaføre område for fritid. Noko av arealet til «parsell 1» ligg i noverande arealdel som LNF-område, men i førre kommuneplan låg dette arealet i sin heilhet innaføre område for fritid. Etter tidlegare vedtak PS80/11 i Utval for areal og samferdsel er det bestemt at grunneigar ikkje skal verta råka negativt av endra arealføremål i revidert kartgrunnlag.

Etter kommunens skjønn er området omfatta om krav til detaljregulering jf. akp. §3.1.4. «I eksisterande fritidsområde skal det utarbeidast detaljplan før utbygging av område der det er plass til meir enn 3 fritidsbygg i rekkje». Tiltaket krev såleis dispensasjon frå kommuneplanens arealdel.

I søkjar si grunngjeving for å få dispensasjon står det:

«...Dette er vanlige hyttetomter, som det ikkje er mogleg til å byggja hus i rekkje. Vi mener søknad om dispensasjon her talar for, og kan gis av omsyn og hensynene bak bestemmelsen det her dispenseres fra. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering fra søkers og tiltakshavers syn på saken.»

Det er komen inn merknad frå nabo Gunnbjørg Olsen på gnr.71 bnr.16. Merknaden er knytta til vegløyvinga rundt 71/16.

Saka var på uttale til FMHO og HFK 07.07.15. Det kom ingen merknadar innan fristen.

Vurderingar:

I Plan- og bygningslova § 11-6 går det fram at kommuneplanen sin arealdel fastset framtidig arealbruk for området. Søknaden vil difor krevja dispensasjon frå føremålet fastsett i vår kommuneplan. Etter § 19-2 i Plan- og bygningslova kan kommunen gje varig eller mellombels dispensasjon frå bestemmelsar fastsett i eller i medhald av lova. Det kan setjast vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak vedtaket det vert dispensert i frå, eller i omsyna i lovas formålsvedteker vert vesentleg tilsidesett. I tillegg lyt fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Ved vurderinga av om det skal gjevast dispensasjon frå planar skal statleg og regionale rammer og mål tilleggast særskild vekt.

Når det gjeld merknaden knytta til vegløyvinga rundt 71/16 har Bømlo Hus i sitt brev til Gunnbjørg Olsen 15.06.15 kommentert at hyttene ikkje skal ha bilveg til tomta som illustrert, men felles parkering langs Katlavegen med gangsti til den enkelte tomt. Merknad frå nabo vert såleis ikkje tatt til følgje.

Det har tidlegare vorte gjeve løyve til omsøkte parsellar med vedtak D123/09. Då tomtene ikkje har vorte oppmålte innan 3-års fristen, er løyvet datert 16.02.2009 gått ut. Området er allereie delvis utbygd, og dei nye grunneigedomane vert i tilknytning til andre eksisterande fritidseigedomar i området. Tiltaket kjem ikkje i konflikt med strandsona, og det er elles ingen kjende registreringar i område av naturtypar mm. i området. I dette tilfellet tykkjer ein fordelane ved å gje dispensasjon er vesentleg større enn ulempene, og ein vil difor tilrå å gje dispensasjon.

Økonomiske konsekvensar:

Ikkje vurdert

Miljømessige konsekvensar:

Ikkje vurdert

Beredskap- og samfunnstryggleik:

Ikkje vurdert

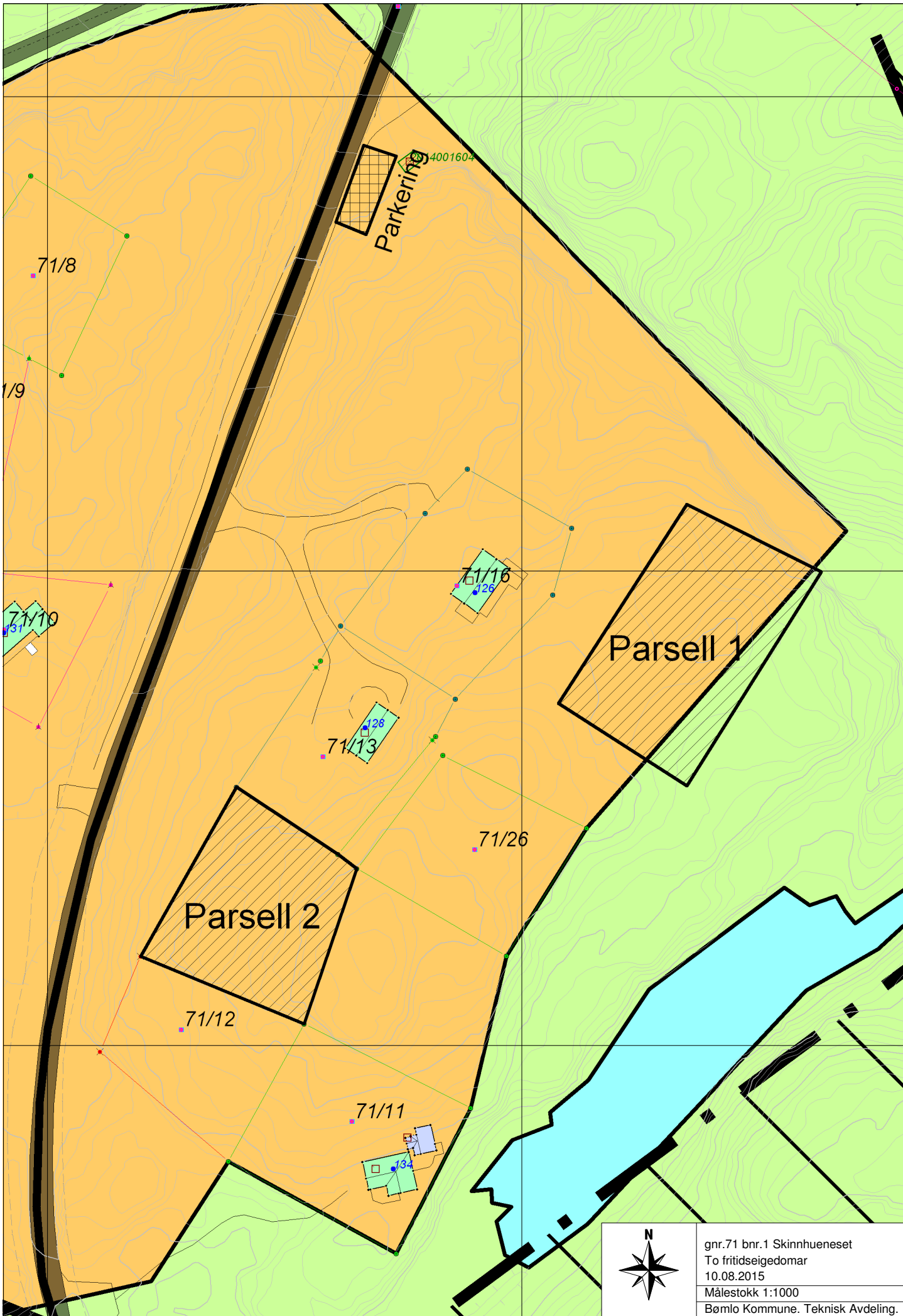
Folkehelse:

Ikkje vurdert

Oppsummering og konklusjon:

Det har tidlegare vorte gjeve løyve til omsøkte parsellar med vedtak D123/09. Då tomtene ikkje har vorte oppmålte innan 3-års fristen, er løyvet datert 16.02.2009 gått ut. Området er allereie delvis utbygd, og dei nye grunneigedomane vert i tilknytning til andre eksisterande fritidseigedomar i området. Tiltaket kjem ikkje i konflikt med strandsona, og det er elles ingen kjende registreringar i område av naturtypar mm. i området

Rådmannen tykkjer at vilkåra for å kunne gje dispensasjon i denne saka ligg føre. Ved framtidig bygging/oppdeling av parsellen vil kommuneplanen sin arealdel stå ved lag.



Parkerings

4001604

71/8

71/9

71/10

71/16

71/13

Parsell 2

71/12

71/11

71/26

Parsell 1



gnr.71 bnr.1 Skinnhueneset

To fritidseigedomar

10.08.2015

Målestokk 1:1000

Bømlo Kommune. Teknisk Avdeling.