



Vår saksbehandlar:
John Nordseth Nesse

Sak nr D198/16
Direkte telefonnr.:
53423164

Vår dato:
12.05.2016
Dykkar dato:

Vår referanse:
2016/322-8543/2016
Dykkar referanse:

Aud Akselsen
Parkvegen 28
5417 STORD

LØYVE TIL OPPRETNING AV TRE NYE GRUNNEIGEDOMAR TIL BUSTAD 82/45 LANGHOLMEN

Vi viser til Dykkar søknad motteke 25.02.2016 om oppretting av tre nye grunneigedomar til bustad på om lag 4943m² (parsell 1), 5287m² (parsell 2) og 4860m² (parsell 3) frå gnr.82 bnr.45 Langholmen. Eigedom 3 vil liggja om lag 40m frå sjø, og det vert difor søkt om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel § 3.5.5.

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 § 1-8 til å oppretta ein ny grunneigedom på om lag 4860 m² med minste avstand frå sjø om lag 40m frå gnr. 82 bnr. 45 av Langholmen. Dispensasjonen vert gjeve med følgjande grunngjeving:

- *Eigedomen vil vera bebygd, då frådelinga er rundt eksisterande fritidsbustad*
- *Arealet som ligg nærare sjø enn 50 meter vil ikkje framstå som område for nybygg, då det vil vera nærområdet til eksisterande fritidseigedom*
- *Det vil vera naturleg å følgja arealføremålet mot LNF-området sett i kommuneplanen.*

I medhald av plan- og bygningslova §20-2 b, jamfør §20-4 d, §26-1, §27-1, §27-2 og §27-4 vert det gjeve løyve til oppretting av tre nye grunneigedomar på om lag 4943m² (parsell 1), 5287m² (parsell 2) og 4860m² (parsell 3) frå gnr.82 bnr.45 Langholmen. Løyve er gjeve på følgjande vilkår:

1. Opprettinga av dei nye grunneigedomane skal skje i samsvar med vedlagt kartutsnitt datert Bømlo kommune 07.04.16.
2. Partane må sjå til at avtalar om rett til veg, vass-, og avlaupsleidning over annan eigedom vert tinglest. Det same gjeld rett til å bruka eksisterande anlegg.

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 12.05.19, elles fell løyvet bort.
2. Ved utbygging av tomta skal til ei kvar tid gjeldande føresegner følgjast.
3. Ved framtidig bygging på tomtene må det vera tilfredstillande tilkomst til sløkkjevavn i området, brannkum, sjø eller open vassskjelde.
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: **Aud Akselsen, Parkvegen 28, 5417, Stord**

Dokument i saka:

1. Søknadsskjema m/vedlegg.
2. Sak sendt på uttale til HFK og FMHO 07.03.2016
3. Sak sendt til handsaming etter jordlova 07.04.2016
4. Uttale frå Hordaland Fylkeskommune 07.04.2016
5. Brev frå Hordaland Fylkeskommune 04.05.2016
6. Handsaming etter jordlova 10.05.2016

Nabovarsel:

Naboar er varsla på korrekt måte. Det ligg ikkje føre merknader.

Status i kommuneplanen sin arealdel:

Eigedomen ligg i område som i arealdelen til kommuneplanen er godkjent for LNF med tillate spreidde bustadar. Frådelinga er vurdert til å vera i samsvar med arealføremålet. Parsell 3 ligg om lag 40m frå sjø, og er difor i strid med arealdelen til kommuneplanen §3.5.5: *«Arbeid og tiltak i nye og eksisterande LNF-område for spreidd bustadbygging, samt frådeling til slike formål, er ikkje lov nærare enn 50 meter frå sjø»*.

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 veg over annan manns eigedom vert tinglest. Det same gjeld rett til å nytta eksisterande anlegg. Det er viktig at avtalane sikrar tilkomst heilt fram til naudsynt avkjøringspunkt.

Vatn/avlaup:

Ved oppretting av byggjetomt seier Plan- og bygningslova at tomta skal vera sikra avlaup og vassforsyning. Tomta må vera sikra rett til å leggja ned leidning over annan manns grunn og fram til naudsynt tilknytingsstad. Partane må difor sjå til at avtalar om vatn - og avløpsleidning over annan manns eigedom vert tinglest. Det same gjeld rett til å nytta eksisterande anlegg. Det er viktig av avtalane sikrar tilkomst heilt fram til naudsynt avkjøringspunkt/tilknytingspunkt/utsleppstad.

Utslepp frå tomtene 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 sløkkjevatt. 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 tilfredsstillande på vanleg måte, må utbyggjar kunna pårekna å bera meirkostnadane ei slik tilrettelegging vil kunna medføra.

Landbruk:

Tilhøvet til landbruk er avklara ved vedtak av landbruksavdelinga 10.05.16.

Temakart for bevaringsverdiar friluftsliv, sjøbruksmiljø og badeplassar:

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

Kulturminne:

I høve til Riksantikvaren sin kulturminnedatabase/SEFRAK så er det pr. 12.05.2016 ingen kjende registreringar på tomta. Alle byggjeområde er likevel underlagt undersøkingsplikt etter kulturminnelova. Tiltakshavar har aktsemd- og meldeplikt. Dvs. at arbeidet skal stoppast og kulturminnemynde varslast dersom tiltakshavar oppdagar gjenstandar eller spor etter tidlegare menneskeleg aktivitet.

Naturmangfaldslova:

I høve til naturbase og artskart er det, pr. 12.05.2016 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 kunnskapsgrunlaget 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 byggetiltak skal sendast inn etter gjeldande føresegner.

Kommunen si vurdering:

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

Som det går fram av ovannemnde planstatus er opprettinga av dei nye tomtene vurdert til å vera i samsvar med gjeldande arealføremål. Parsell 3 ligg om lag 40m frå sjø, og er difor i strid med arealdelen til kommuneplanen §3.5.5: «Arbeid og tiltak i nye og eksisterande LNF-område for spreidd bustadbygging, samt frådeling til slike formål, er ikkje lov nærare enn 50 meter frå sjø». Det er søkt om dispensasjon frå dette. Saka vart sendt på uttale til Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland 07.03.16. Det kom ikkje inn merknadar frå Fylkesmannen i Hordaland. Hordaland Fylkeskommune skriv i sin e-post datert 07.04.16:

«Ut frå våre arkiv er det ikkje kjend automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innanfor det omsøkte arealet, men på bakgrunn av topografi og høgd over havet har

dette området generelt høgt potensiale for bevarte spor etter busetnad frå steinalderen. For å vurdere om tiltaket kan kome i konflikt med hittil ikkje registrerte automatisk freda kulturminne, må vi gjennomføre ei synfaring før vi kan gje fråsegn til søknaden.»

Synfaring vart gjennomført, og Hordaland Fylkeskommune skriv i sitt brev datert 04.05.16 følgjande:

«Ut frå våre arkiv har vi ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i dei omsøkte areala. I samband med synfaring i området blei ingen automatisk freda kulturminne påvist, og dei aktuelle areala blei vidare vurdert til å ha lågt potensiale for bevarte kontekstar med funn av uregistrerte kulturminne i marka.

Vi har difor ingen avgjerande merknader i saka.»

Då Hordaland Fylkeskommune ikkje har merknadar i høve eventuelle kulturminne i området vel ein å sjå på frådelinga som kurant.

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 leggest særleg vekt på.

Kommuneplanen er eit resultat av ein omfattande politisk planprosess der offentlege og private, ulike interesse-organisasjonar og andre med særlege interesser har hatt høve til å ta del.

Vidare skal ein leggje vekt på konsekvensar tiltaket vil få for helse, miljø, sikkerhet og tilgjenge. Plan- og bygningslova sin føremålsregel §1-1 seier m.a. at byggesaksbehandling skal sikre at tiltak er i samsvar med lov, føresegn og planvedtak. I tillegg seier den at lova skal fremje berekraftig utvikling til beste for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar.

Parsell nr. 3 er bebygd, og frådelinga er rundt eksisterande fritidsbustad. Arealet som ligg nærare sjø enn 50 meter vil ikkje framstå som område for nybygg, då det vil vera nærområdet til eksisterande fritidseigedom. Det vil vera naturleg å følgja arealføremålet mot LNF-området sett i kommuneplanen. Etter ein reell og konkret vurdering av søknaden finn ein at fordelane ved å oppretta eigedomsgrenser i nærområdet kring eksisterande fritidsbustad vil vera større enn ulempene som ålmenta eventuelt vil få.

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 12.05.2016.

Med helsing
Bømlo kommune

John Nordseth Nesse
sakshandsamar arealbruk

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Kopi til:

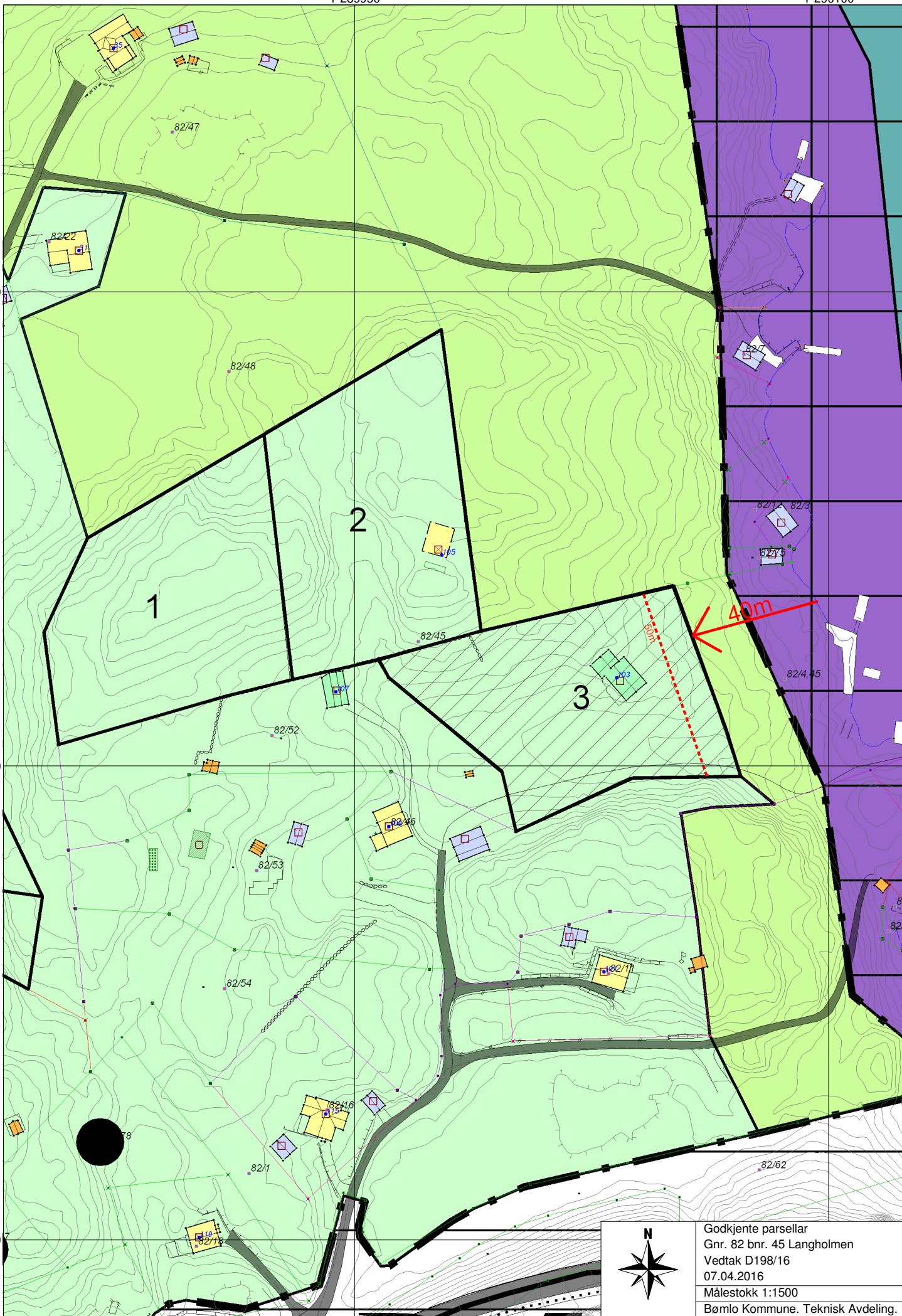
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Gro A. og Jan Henry Halvorsen	Åsvn 9	5417	STORD
Hordaland Fylkeskommune	Postboks 7900	5020	Bergen
Jan Henry Halvorsen	Åsvn. 9	5417	STORD
Astrid og Olav Akselsen	Parkvn 26	5417	STORD
Kari A. og Rune Hansen	Åsvn 7	5417	STORD

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 eller forsømt noko. Dette gjeld likevel ikkje i saker som er avgjorde av Kongen i statsråd. Dersom De no får klaga Dykkar avgjord i statsråd fordi Kongen er i statsråd, kan De såleis ikkje seinare føre saka inn for Sivilombodsmannen.
Særlege opplysningar	

5637500

5637350

5637200



Godkjente parsellar
 Gnr. 82 bnr. 45 Langholmen
 Vedtak D198/16
 07.04.2016
 Målestokk 1:1500
 Bømlo Kommune. Teknisk Avdeling.