



Vår dato:  
07.05.2018

Vår referanse:  
2017/1951-11451/2018

Vår saksbehandlar:  
Kåre Valde

Direkte telefonnr.:  
53 42 31 55

Dykkar dato:  
«REFDATO»

Dykkar referanse:  
«REF»

«MOTTAKERNAVN»  
«ADRESSE»  
«POSTNR» «POSTSTED»

## **OVERSENDING AV VEDTAK FOR VURDERING AV KLAGE: DISPENSASJONSSØKNAD OM OPPRETNING AV NY GRUNNEIENDOM/AREALOVERFØRING PÅ GNR. 102 BNR. 8 NESE ØVRE**

Ovannemnde sak vart handsama i Utval for areal og samferdsel i PS- 70/18 møtedato 25.04.2018.

Utvalet tok stilling til dispensasjonssøknaden, og vedlagt følgjer kopi av saksutgreiing/vedtak, samt tilhøyrande vedlegg som vart framlagt i saka.

### **Klage og klagerett:**

Me gjer merksam på at dette vedtaket kan klagast på innan tre veker. Eventuell klage må sendast skriftleg på e-post til følgjande adresse: [postmottak@bomlo.kommune.no](mailto:postmottak@bomlo.kommune.no) eller pr. brev til Bømlo kommune, Rådhuset, Leirdalen 1, 5430 Bremnes.

Likelydande brev er sendt til Jonas Fridtjof Nesse, Torill Sætre Waka, Jan Ove Nesse, Fylkesmannen i Hordaland & Hordaland Fylkeskommune.

Med helsing  
Bømlo kommune

Kåre Valde  
Byggesaksbehandlar  
*Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift*

Dato: 04.04.2018  
Arkivref: 2017/1951-  
8272/2018 /  
1000

Saksbehandlar: Kåre Valde  
53 42 31 55  
kare.valde@bomlo.kommune.no

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
70/18		25.04.2018

## DISPENSASJONSSØKNAD OM OPPRETNING AV NY GRUNNEIGEDOM/AREALOVERFØRING PÅ GNR. 102 BNR. 8 NESE ØVRE

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

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 ny grunneigedom på omlag 665 m<sup>2</sup>, frå gnr. 102 bnr. 8, av Nese Øvre. Løyve gjeld også arealoverføring frå gnr. 102 bnr. 8 på omlag 23 m<sup>2</sup> som tilleggsareal til bnr. 111. Løyve er gjeve på følgjande vilkår:

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå § 11-6 til å oppretta ei ny nausttomt på omlag 665 m<sup>2</sup>, frå gnr. 102 bnr. 8, av Nese Øvre. Løyve gjeld også arealoverføring frå gnr. 102 bnr. 8 på omlag 23 m<sup>2</sup> som tilleggsareal til bnr. 111. Løyvet vert gjeve i medhald av plan- og bygningslova §20-2 b, jamfør §20-4 d, §26-1, §27-1, §27-2 og §27-4 med følgjande vilkår:

#### Dispensasjon vert gjeve med følgjande grunngeving:

Tiltakshavar har i dispensasjonssøknaden vore tydeleg på at ved eventuelle framtidige tiltak i område vil ein detaljregulere området. Kommunen har også sett vilkår i løyve til ny grunneigedom/arealoverføring, at området lyt detaljregulerast før vidare utbygging. Ein vurderer det slik at ein vil forenkla framtidig planarbeid, då ny grunneigar får mulighet til å påverka planarbeidet sjølve. Dispensasjonen råkar ingen ålmenne interesser utover det som er gjeldande i dagens situasjon.

1. Oppretting av den nye grunneigedomen skal skje i samsvar med vedlagt kartutsnitt (delingsskisse) datert Bømlo kommune 20.12.2017.
2. For vidare bruk og utvikling av området vert det sett krav om regulering jmf føresegner til gjeldande kommuneplan §3.1.3 .
3. Eigar må sjå til at avtalar om rett til biloppstillingsplass, veg, vass-, og avlaupsleidning over annan eigedom vert tinglest. Det same gjeld rett til å bruka eksisterande anlegg.
4. Kart- og oppmålingsforretninga må utførast i samsvar med matrikellova sine føresegner. Denne kan ikkje utførast før gebyr for sakshandsaming er betalt.

**Merknader:**

1. Løyvet er gyldig i tre år, jamfør plan- og bygningslova §21-9. Oppmålingsforretning må difor haldast innan 3 år, 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 tilfredsstillande tilkomst til sløkkjevatn i området, brannkum, sjø eller open vasskjelde.
4. Ved framtidig bygging på tomta må det vera tilfredsstillande tilkomst til hygienisk betryggande og tilstrekkeleg drikkevatn.
5. Dersom offentleg avlaupsleidning framtidig går over eigedomen eller i veg tilstøytande den, eller over nærliggjande areal, kan kommunen krevja at bygning som ligg på eigdommen tilknyttast avlaupsleidningen, jfr. plan- og bygningslova §27-2.

**Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 25.04.2018****Vedtak:**

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

**Dokument i saka:**

1. Dispensasjonssøknad om oppretting av ny grunneigedom/arealoverføring, motteke 22.12.17
2. Oversending av dispensasjonssak til uttale hos Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune dato 02.02.18.
3. Førebels svar vedk. forventa behandlingstid m.m. dato 04.04.18.

**Bakgrunn for saka:**

Ein har motteke søknad frå Jonas F. Nesse om oppretting av ny grunneigedom, samt arealoverføring, på gnr. 102 bnr. 8 til naustføremål Nese Øvre. Ny grunneigedom på omlag 665 m<sup>2</sup> gjeld stort sett heile teigen, men det vert også ei arealoverføring som tilleggsareal til bnr. 111 på omlag 23 m<sup>2</sup> (sjå kartvedlegg).

I gjeldande kommuneplan er omsøkt område avsett til naustføremål med krav til detaljregulering før deling eller bygging. Oppretting av ny grunneigedom er såleis i strid med krav om detaljregulering jmf bokstav b §3.1.3 i føresegner til gjeldande kommuneplan.

Tiltakshavar har i dispensasjonssøknaden vore tydeleg på at ved eventuelle framtidige tiltak i område vil ein detaljregulere området. Rådmannen vil også at det vert sett som eit vilkår i løyve til ny grunneigedom/arealoverføring, at området lyt detaljregulerast før vidare utbygging. Slik ein vurderer saka vert frådellinga til uendra bruk, inntil området vert regulert.

Rådmannen vurderer også at eit løyve til ny grunneigedom i ei slik også kan forenkla framtidig planarbeid, då ny eigar av teig har større interesse for framtidig utvikling av naustområdet. Ein kan heller ikkje sjå at ein dispensasjonen i denne saka vil råka ålmenne interesser

Saka er på høyring til Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland. Det ligg så langt ikkje føre merknader i saka. Fylkesmannen har i e-post datert 05.02.2018 opplyst at dei har ingen uttale i denne saka.

**Vurderingar:**

I plan- og bygningslova §11-6 står det at kommuneplanen sin arealdel fastset framtidig arealbruk for området.

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 føremålsføresegn, 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. Sjølv om det etter ein konkret vurdering ligg føre grunnar som tilseier at det kan gjevast dispensasjon etter plan- og bygningslova §19-2, så er det likevel opp til kommunen om ein vil gje avslag.

Etter ordlyden i lova er det såleis ikkje kurant å få dispensasjon. Kommuneplanen er eit resultat av ein omfattande politisk planprosess der offentlege og private, ulike interesseorganisasjonar og andre med særlege interesser har hatt høve til å ta del.

Etter plan- og bygningslova §19-2 bør ikkje kommunen dispensera når ein direkte råka statleg eller regional mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Det ligg så langt ikkje føre merknader i saka.

Generelle føresegner til kommuneplanens arealdel er forankra i Plan- og bygningslova §11-9. Oppretting av ny grunneigedom er jmf Plan- og bygningslova §20-1 (m) eit tiltak og vil krevje dispensasjon frå kravet om detaljregulering for desse områda i kommuneplanen.

Tiltakshavar har i dispensasjonssøknaden vore tydeleg på at ved eventuelle framtidige tiltak i område vil ein detaljregulere området. Rådmannen vil også at det vert sett som eit vilkår i løyve til ny grunneigedom/arealoverføring, at området lyt detaljregulerast før vidare utbygging. Slik ein vurderer saka vert frådelinga til uendra bruk, inntil området vert regulert.

Rådmannen vurderer også at eit løyve til ny grunneigedom i ei slik også kan forenkla framtidig planarbeid, då ny eigar av teig har større interesse for framtidig utvikling av naustområdet. Ein kan heller ikkje sjå at ein dispensasjonen i denne saka vil råka ålmenne interesser.

Saka er på høyring til Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland. Det ligg så langt ikkje føre merknader i saka. Fylkesmannen har i e-post datert 05.02.2018 opplyst at dei har ingen uttale i denne saka.

**Økonomiske konsekvensar:**

Ingen konsekvensar for Bømlo kommune

**Miljømessige konsekvensar:**

Temakart for bevaringsverdiar, utarbeida i 2003, visar ingen friluftsområde, sjøbruksmiljø eller badeplassar.

I høve riksantikvaren sin kulturminnebase/ SEFRAK så er det ingen registreringar på tomta. I høve til naturbase og artskart er det ingen registreringar av prioriterte artar, trua eller nær trua artar. Det er heller ingen registrerte naturtypar i området.

**Beredskap og samfunnstryggleik:**

Ein kjenner ikkje til at det er registrert særskilt fare for flaum eller stein-/snøras i det omsøkte område.

**Folkehelse:**

Tilgjengeleg strandsone er definert som areal tilgjengeleg i eit friluftsperspektiv. Tilkomst til sjø er eit gode og tiltak i strandsona skal komma ålmenta og fellesskapet til gode. Eit inngrep treng ikkje vera til hinder for ferdsel i strandsona. Inngrepa kan i staden bidra til at strandsona vert betre tilgjengeleg og meir attraktiv i samband med friluftsliv. Det må difor leggast til rette for at område ikkje framstår som eit privatisert sjøområde.

**Oppsummering og konklusjon:**

Etter plan- og bygningslova §19-2 bør ikkje kommunen dispensera når ein direkte råka statleg eller regional mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Det ligg så langt ikkje føre merknader frå dei offentlege høyringsinstansane.

Oppretting av ny grunneigedom på omlag 665 m<sup>2</sup> gjeld stort sett heile teigen, men det vert også ei arealoverføring som tilleggsareal til bnr. 111 på omlag 23 m<sup>2</sup>.

Rådmannen vil tilrå at det vert gjeve løyve til ny grunneigedom/arealoverføring som omsøkt. Ein vurderer at eit løyve også kan forenkla framtidig planarbeid i området, då ny eigar av teig har større interesse for framtidig utvikling av naustområdet.



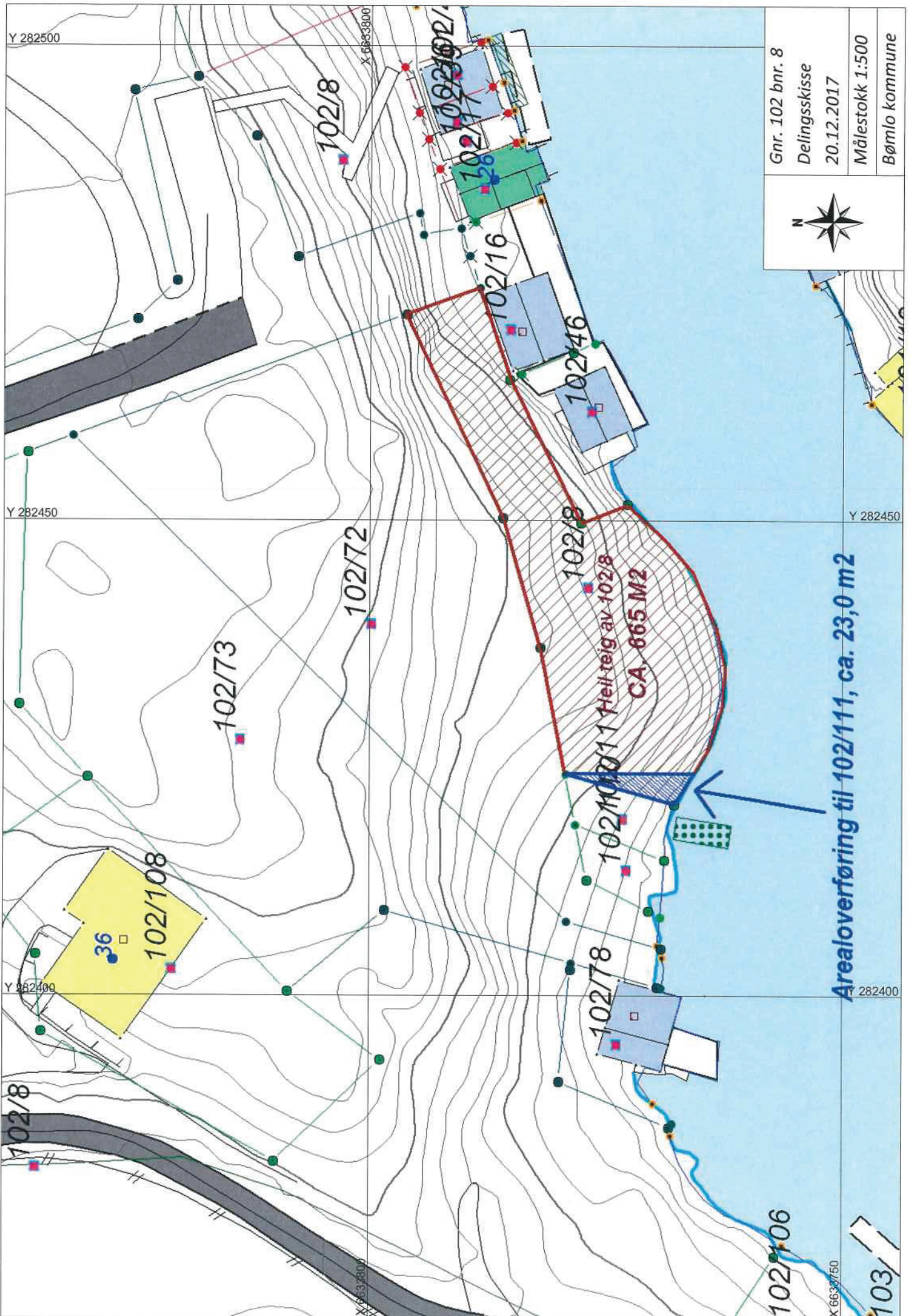
Y 282500

Y 282450

Y 282400

Y 282450

Y 282400



Gnr. 102 bnr. 8

Delingsskisse

20.12.2017

Målestokk 1:500

Bømlo kommune



**Arealoverføring til 102/111, ca. 23,0 m<sup>2</sup>**

X 663750

