



Vår saksbehandlar:  
Damian Bådsvik

Sak nr D517,9

Direkte telefonnr.:  
53423134

Vår dato:  
29.05.2018

Dykkar dato:  
27.02.2018

Vår referanse:  
2018/330-13320/2018

Dykkar referanse:

Anders Stavland  
Stølsvegen 28  
5420 RUBBESTADNESET

## LØYVE TIL AREALOVERFØRING 109/17 OG 109/35 SVORTLAND

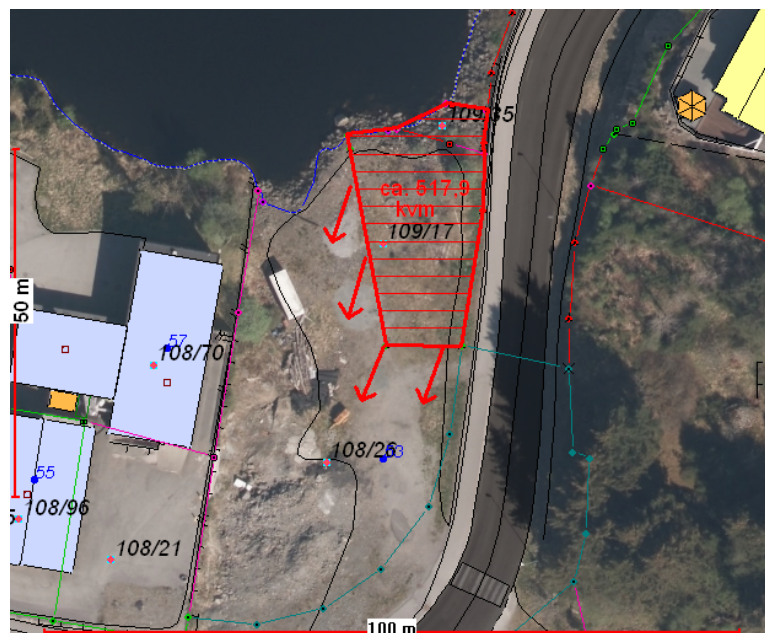
Me vil visa til din søknad mottatt 27.02.2018 om arealoverføring på omlag 517,9 m<sup>2</sup> frå gnr 109 bnr 17 (ca. 467,1 m<sup>2</sup>) og gnr 109 bnr 35 (ca. 50,8 m<sup>2</sup>) til gnr 108 bnr 26, Svortland.

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 § 11-6 til arealoverføre eit areal på omlag 517,9 m<sup>2</sup> frå gnr 109 bnr 17 (ca. 467,1 m<sup>2</sup>) og gnr 109 bnr 35 (ca. 50,8 m<sup>2</sup>) til gnr 108 bnr 26, Svortland (**Figur.1**). Løyvet vert gjeve i medhald av plan- og bygningslova § 20-2 b, jf. § 20-4 d, § 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 29.05.18.
2. Kart- og oppmålingsforretninga må utførast i samsvar med matrikkellova sine føresegner. Denne kan ikkje utførast før gebyr for sakshandsaming er betalt.



**Figur.1** Illustrasjonen viser arealet som skal overførast.

**Merknader:**

1. Løyvet er gyldig i tre år, jamfør plan- og bygningslova §21-9. Oppmålingsforretning må difor haldast innan 29.05.2021 elles fell løyvet bort.
2. Ved utbygging av tomta skal til ei kvar tid gjeldande føresegner følgjast.

**Vår gjennomgang og vurdering av søknaden din:**

**Eigar:** Anders Stavland, Per Gunnar Stavland, Torstein Stavland og Asbjørn Stavland

**Kjøpar:** Gunnvald Laurits Stavland

**Dokument i saka:**

1. Søknadsskjema m/vedlegg, mottatt 07.03.2018.

**Nabovarsel:**

Naboar er varsla på korrekt måte. Det ligg ikkje føre merknadar i denne saka.

**Landbruk:**

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.

**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/SEFRAC så er det pr. 29.05.2018 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. 29.05.2018 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 byggjetiltak skal sendast inn etter gjeldande føresegner. Bygging på tomta skal vere i samsvar med oppdatert reguleringsplan m/føresegner og tilpassast tomta og omgjevnaden.

**Dispensasjonsvurdering:**

Det omsøkte arealet ligg delvis innanfor kommuneplanen sin arealdel og delvis innanfor ein eldre reguleringsplan for «Del av gnr 108 bnr 26» (Plan-ID: R-39). I arealdelen til kommuneplanen er dette området avsett til LNFR-føremål, og i reguleringsplan for «Del av gnr 108 bnr 26» er området regulert til industriføremål.

Det er vurdert at den omsøkte arealoverføringa krev dispensasjon frå arealføremål, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

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

*«Tomta vest om fylkesveg 14 skal samlast på ein eigar, dvs pr i dag består den av gnr 108 bnr 17 og 35 – ca.  $\frac{3}{4}$  av området (overtakande part) og i mindre grad av gnr 109 bnr 17 og 35 – ca.  $\frac{1}{4}$  av område (overdragande part).*

*Gnr 108 bnr 26 strekker seg heilt til Storavatnet allereie i dag har strandline med LNF mot Storevatnet, slik at eigar av gnr 108 bnr 26 som skal overta gnr 109 og bnr 17 og bnr 35 vest av fylkesveg 14, er kjent med situasjonen her.*

*Eigar av gnr 108 bnr 26 har uttalt at han er kjent med at det er eit LNF-område mot Storavatnet der det ikkje kan plasserast noko bygg, eller stengje området for ferdsel.»*

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 betydning for friluftsliv.*»

I denne konkrete saka er det omsøkte arealet delvis avsett til LNFR-føremål i arealdelen til kommuneplanen. Dette gjeld eit areal på ca. 70 m<sup>2</sup> som har liten verdig som landbruksareal.

Administrasjonen er av den oppfatning at ein dispensasjon frå arealføremål for arealoverføring ikkje vil medføre at strandsona til Storavatnet blir nedbygt, eller ha negativ verknad på friluftsliv i det aktuelle området.

Administrasjonen vil samstundes understreke at reguleringsplanen for «Del av gnr 108 bnr 26» (Plan-ID: R-39) er 34 år gammal. Denne reguleringsplanen framstår framleis som ubyggd. I følgje plan- og bygningslova § 12-4 femte ledd:

*«Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.»*

Det vil seie at eventuelt utbygging innanfor reguleringsplanen for «Del av gnr 108 bnr 26» ikkje kan skje utan naudsynt reguleringsplanendring i samsvar med plan- og bygningslova § 12-4 femte ledd med vidare tilvising til § 1-6 anna ledd i same lov. Ein planendring av den gamle reguleringsplanen vil avklare på nytt framtidig arealbruk i det aktuelle området, og sikre at omsyn til friluftsliv og naturmangfald vert tilstrekkeleg tatt vare på.

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

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

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:**

- Administrasjonen har ingen innvendingar mot at det omsøkte arealet vert overført til gnr 108 bnr 26. Dette vert grunngeve med at eventuelt utbygging i det aktuelle området ikkje kan skje utan naudsynt planendring/planoppdatering i samsvar med plan- og bygningslova § 12-4 femte ledd.

Ein ny planprosess for dette planområdet vil utgreie og avklare på nytt alle viktige spørsmål som f.eks. risiko og sårbarheit, barn sine interesser, tilknytning til infrastruktur, uteopphaldsareal, biologisk mangfald og kulturminne og kulturmiljø.

Administrasjonen vurderer under tvil at omsyn til LNFR-område ikkje vil vert «vesentlig tilsidesatt.» Momentet talar i retning av at dispensasjon kan innvilgast som omsøkt.

- Ingen av høyringspartane har uttalt seg negativt til denne arealoverføringa, noko som tilseier at det her bør kunne gjevast dispensasjon.
- Ein dispensasjon i denne saka vil ikkje vanskeleggjera bruken av landbruksområde.
- Til sist kan det peikast på at det er gjennomført nabovarsling i samband med søknad om dispensasjon for arealoverføring. Det er ikkje kome merknadar frå tilgrensande naboar på søknaden. Momentet talar i retning av at dispensasjon kan gjevast som omsøkt.

**Ulemper:**

- Ein dispensasjon her kan medføre at andre vil hevde å må få dispensasjon ut frå prinsippet om likebehandling. Det vil seie at ein dispensasjon kan vere med på å skape presedens.
- Ulempa med ein dispensasjon er at arealdelen til kommuneplanen kan undergravast som styringsverktøy.
- Arealdelen til kommuneplanen vert mindre føreseieleg.

Som det går fram av saka har omsøkt dispensasjon både store fordeler og ulemper for kommunen og dispensasjonssøklar ved å innvilge ein dispensasjon. Rådmannen sin administrasjon konkluderer under tvil med at fordelane er større enn ulempene i denne dispensasjonssaka.

Dei kumulative vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 vert vurdert med dette som oppfylt. Administrasjonen har ingen vesentlege innvendingar til den omsøkte arealoverføringa 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 omsøkt arealoverføring.

Denne dispensasjonssaka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert myndigheit.

**Gebyr:**

Gebynet vert fastsett etter gjeldande regulativ. Faktura vil bli tilsendt frå vår økonomiavdeling. Me vil gjera deg 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](http://www.Bømlo.kommune.no)

**Klagerett:**

Me gjer merksam på at vedtaket kan klagast på innan 3 veker. Eventuell klage må sendast skriftleg på e-post til [postmottak@bomlo.kommune.no](mailto:postmottak@bomlo.kommune.no) eller pr. brev til Bømlo kommune, Rådhuset, Leirdalen 1, 5430 Bremnes. De finn meir informasjon og vegleing om klagerett på vedlagte skjema.

**Vedlegg:**

Kartutsnitt datert Bømlo kommune 29.05.2018.

Med helsing  
Bømlo kommune

Damian Bådsvik  
byggjesakshandsamar  
*Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift*

## Kopi til:

Per Gunnar Stavland	Mester Gottfrieds Vei 6	4024	Stavanger
Torstein Stavland	Porsmyrveien 60	4314	SANDES
Asbjørn Stavland	Postboks 1042	5808	Bergen
Gunnvald Laurits Stavland	Stokkabekkevegen 493	5428	Foldrøyhamn
HORDALAND FYLKESKOMMUNE	Postboks 7900	5020	BERGEN
FYLKESMANNEN I HORDALAND	Postboks 7310	5020	BERGEN
Edmund Mæland	Bekk 3 D	5430	Bremnes

## Kopi til:

Alv Magnar Våge	Arealbruk
Lise Notland	Arealbruk

Sendar Bømlo Kommune Arealbruk 5430 Bremnes	<b>Melding om rett til å klaga over          forvaltningsvedtak</b> (Forvaltningslova §27 3.ledd)
Klageinstans: Fylkesmannen i Hordaland, justisavdelinga	<b>Denne meldinga gjev viktige opplysningar          dersom du vil klaga på vedtaket du 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 opplyse om kva for eit vedtak du klagar på, grunn til at du klagar, dei endringane du ynskjer og eventuelt andre opplysningar som kan ha noko å seie 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 krevja rettleiing</b>	Med visse unnatak har du 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.
<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 tre 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 klaga di avgjort i statsråd fordi Kongen er i statsråd, kan du såleis ikkje seinare føra saka inn for sivilombodsmannen.
Særlege opplysningar	

