



Vår saksbehandlar: Damian Bådsvik
Sak nr D257/18
Direkte telefonnr.: 53423134
Vår dato: 16.05.2018
Dykkar dato:
Vår referanse: 2018/550-12395/2018
Dykkar referanse:

Vidar Wiik
Bømlavegen 401
5437 Finnås

LØYVE TIL OPPFØRING AV TILBYGG OG FRITTSTÅANDE GARASJE 138/11 SELE SØNDRE

Me viser til din søknad mottatt 12.04.2018 om bygging av tilbygg til eksisterande bustadhus og frittstående garasje på eigedom gnr138/11, Sele søndre.

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 og e, vert det med dette gjeve løyve til bygging av tilbygg til eksisterande bustadhus og frittstående garasje på eigedom gnr 138 bnr 11, Sele søndre.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå 11-6 til å oppføre tilbygg til eksisterande bustadhus og frittstående garasje i LNFR-område på eigedom gnr 138 bnr 11, Sele søndre.

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:

1. 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.
2. Statens vegvesen sine dispensasjonsvilkår må følgjast.
3. Plassering av tiltaket må skje i samsvar med godkjent situasjonsplan.
4. Dersom arbeida råkar offentleg veg/avkøyrsløp må ansvarleg entreprenør sjå til at det på førehand ligg føre godkjent graveløyp og arbeidsvarsling/skiltplan frå vegeigar, dvs. Bømlo kommune v/teknisk drift eller Statens vegvesen.

5. Det kan ikkje på eit seinare tidspunkt gjerast gjeldande erstatningskrav overfor Bømlo kommune eller Statens vegvesen for eventuelle skadar og ulemper på tiltaket på grunn av liggjestad i høve til vegen.

Merknad:

- Bygningen/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 bustadhus og frittstående garasje. I kommuneplanen er den aktuelle eigedomen gnr 138 bnr 11 avsett til LNFR-føremål.

I følgje 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+».»

Omsøkte tiltak er ikkje knytt til landbruksdrifta. Dei planlagde tiltaka 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 tiltak. LNFR-føremålet skal sikra dei store «grøne» områda i kommunen vår.

Tiltakshavar søker med dette om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av garasje og tilbygg. Garasjen skal ha bygd areal på ca. 45 m² (BYA) og tilbygget skal ha bygd areal på ca. 46 m² (BYA).

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

«Denne boligtomten ligger i bolig område, hovedbygget ble oppført i 1936.

Nærmeste sjø er 4-500 meter i luftlinje.

Garasjen har god avstand til fv 541, utkjørsel til fv 541 forblir den samme.

Ny fylkesvei fra Hestenes til sakseid vil ikke komme i konflikt med eiendom, kryss fra gammelt veinett til ny vei, vil ligge med god avstand til 138/1.

Planering og nybygg vil heller ikke sjenere eller ta utsikt for naboer.

Med tanke på at det er gammel boligtomt og bolig, er det også lagt vekt på hvor det skal sprenges, meningen er å sprengje der det naturleg fjellskråning, designet på begge garasjer er også prøvd tilpasset den tiden huset ble bygd.

Dette området er definert som LNFR-område, dette finner jeg urimelig siden dette er et boligområde og boligtomt som ligger langt fra sjø og ellers andre fasiliteter som kan innskrenke allmuens frihet/gleder.

Siden jeg tar som utgangspunkt at de lover og regler som er, er bygget på sundt folkevett, og at de strenge reglene som innbefatter LNFR-område, ikke kan være statistikk, men må også inneholde skjønn, regner jeg med at dette vil bare være en dyr formalitet fram til godkjenning.»

Dispensasjonssaka har 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 07. 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 «rettsanvendelsesskjønn».

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 den aktuelle eigedomen avsett til LNFR-føremål i arealdelen til kommuneplanen. Eigedomen har eit samla areal på ca. 3079 m², og er bygd frå før. Denne består av eksisterande bustadhus som vart oppført 1936, og det er ikkje nokon landbruk- eller skogbruksaktivitet på tomta. Nærliggande eigendomar som også ligg innanfor LNFR-område, er per dags dato brukt som bustadeigedomar.

I følgje arealressurskart frå NIBIO (AR5) er tomta ikkje klassifisert som fulldyrka jord. Samstundes viser dette kartet at det omsøkte området er definert som areal med høg skogbonitet. I verkelegheit er det

aktuelle området ikkje brukt til vanleg skogsdrift. Tiltaka vert ikkje lokalisert i natur eller viltområde av nasjonal, regional eller lokal verdi.

Det er ikkje registrert nokon turstiar i det aktuelle området, og det er vanskeleg å sjå at planlagde tiltak kjem til redusere allmenta sine moglegheiter for fri ferdsel. Administrasjonen vurderer også at tiltaka 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 friluft-, natur- eller landbruksverdiar. Administrasjonen vil understreke med dette at dei omsøkte tiltaka 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 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:

- Fordelen med dispensasjon er hovudsakeleg at eigar får nytte tomta si på ein formålstenleg måte.
- Tiltaka skal oppførast i direkte tilknytning til eksisterande bygning.
- Den aktuelle plassen har ikkje noko særleg 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.
- 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.
- Administrasjonen har ingen innvendingar mot at tiltaka vert bygd ut. Dette vert grunngeve med at bruken av området ikkje vil forandrast som følge av tiltaka.
- Tiltaka har ikkje dominerande verknad, og desse harmonerer godt med omgjevnadene, og har ein god byggeskikk.
- Det er ikkje kome inn nokon merknadar frå naboar.
- Ingen av høyringspartane har uttalt seg negativt til tiltaka, noko som tilseier at det her bør kunne gjevast dispensasjon.
- Til sist kan det peikast på at det er gjennomført nabovarsling i samband med søknad om dispensasjon for oppføring av frittstående garasje og 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 føresegna 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 ein frittstående garasje og eit tilbygg til eksisterande bustadhus.

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

Dokument i saka:

1. Søknad om byggjeløyve, mottatt 12.04.2018.

Tiltakshavar:	Vidar Wiik										
Eigedom:	Gnr/bnr:		138/11			Bygn.type kode (garasje):			181		
Eigedomsadresse:	Bømlavegen 401					Bygningsnummer (garasje):			300683320		
						Bygningsnummer (eksisterande bustadhus):			173846126		
Garasje (BRA)	39,6	m ²	U01:	0	m ²	H01:	39,6	m ²	L01:	0	m ²
Tilbygg (BRA)	37,8	m ²	U01:	37,8	m ²	H01:	0	m ²	L01:	0	m ²
Sum BRA	77,4		m ²								
Garasje + tilbygg (BYA)	91 (garasje 45 + tilbygg 46)		m ²								
Førehandsmelding BVA AS:	Tiltaket krev ikkje førehandsmelding frå BVA.										
Vatn:	Ikkje aktuelt.										
Kloakk:	Ikkje aktuelt.										
Avstand nabogrense (Jf. PBL 29-4):	> 4 meter										
Avstand midte veg:	12 meter frå midtlina i høvevis fylkesveg 541.		Vegmyndigheita innvilga dispensasjon, datert 07.05.2018, for oppføring av omsøkte tiltaka, jf. Veglova §§ 30 og 34. Dispensasjonen er grunngjeva med følgjande: <i>«Med heimel i veglova § 30 og § 34, gir vi dispensasjon frå byggegrensa mot fv 541 for å oppføre eit tilbygg til eksisterande bustadhus og ein garasje på gnr. 138 bnr. 11 i Bømlo kommune.»</i>								
Avkøyrsl frå:	Fylkesveg 541 (1200 Fv541 hp5 m13505).										
Planstatus:	I arealdelen til kommuneplanen er område avsett til LNFR-føremål.										

Visuelle kvalitetar (jf. PBL 29-2):	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.
Nabovarsel (jf. PBL § 21-3):	Ingen merknader.
Dispensasjon (jf. PBL § 19-2) :	Dispensasjon vert gjeve administrativt, sjå vurderinga.
Naturmangfaldlova:	<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 er ikkje gjort registreringar av viktige eller spesielt sårbare naturverdiar i det omsøkte området, i følgje av Artsbanken og Miljødirektoratets Naturbase.</p> <p>Administrasjonen har vurdert tiltaka og meiner kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkeleg og står i rimeleg forhold til saka sin karakter.</p> <p>Bygging av garasje vil ikkje føre til auka belastning på økosystemet. Kostnadar ved eventuell miljøforringing, skal bærast av tiltakshavar, jf. naturmangfaldlova § 11.</p>
Kulturminne:	I høve til Riksantikvaren sin kulturminnedatabase/SEFRAK så er det pr. 16.05.2018, ingen kjende registreringar på tomte. 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
Saksutgreiing/vurdering:	Etter ei samla vurdering er det ikkje noko til hinder for at tiltaket kan utførast som planlagt.
Anna:	Søknaden er behandla som mindre tiltak utan ansvarsrett, jf. plan- og bygningslova § 20-4 bokstav a og e. Dette vart drøfta med fagansvarleg for byggesak hjå Bømlo kommune

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 (**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 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
STATENS VEGVESEN REGION VEST	Postboks 43	6861	LEIKANGER

Vår referanse:2018/550/

FERDIGMELDING AV TILTAK I BØMLO KOMMUNE

Underskrivne eigar av gnr/bnr. 138/11 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	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 klaga på vedtaket
Kven kan du klaga til?	Klage sender du til Bømlo Kommune. Dersom ikkje vedtaket vårt vert endra som følgje av klagen, sender me klaga over til fylkesmannen i Hordaland.
Klagefrist	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.
Innhald i klagen	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.
Utsetting av gjennomføringa av vedtaket	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.
Rett til å sjå dokumenta og til å krevje rettleiing	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.
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 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.
Klage til sivilombodsmannen	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	