



Vår saksbehandlar:
John Nordseth Nesse

Sak nr D143/15
Direkte telefonnr.:
53423164

Vår dato:
10.03.2015
Dykkar dato:

Vår referanse:
2014/1990-5315/2015
Dykkar referanse:

Lars Mæland
Nordre Mæland 22
5430 BREMNES

LØYVE TIL FRÅDELING AV PARSELL TIL BUSTADAR 110/7 ALVSVÅG

Viser til Dykkar søknad motteke 14.12.2014 om oppretting av ny grunneigedom på omlag 73 000 m² frå gnr. 110 bnr.7 på Alvsvåg.

Eigar: Lars Mæland, Nordre Mæland 22, 5430 Bremnes

Dokument i saka:

1. Søknadsskjema m/vedlegg.
2. Til uttale HFK og FMHO 22.12.14
3. Saksframlegg datert 23.01.15

Status i kommuneplanen sin arealdel:

Grunneigedom som er søkt oppretta ligg i arealdelen til kommuneplanen som område bandlagt krav om regulering og definert som område for bustad, dels LNF-område, og dels område for småbåthamn.

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. 10.03.15 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. 10.03.15 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 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.

Kommentar og vurdering:

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 framtidig areal i reguleringsplan.

Som det går fram av ovannemnde planstatus vil opprettinga av den nye grunneigedomen vera i strid med gjeldande arealformål i arealplan, og krev såleis dispensasjon frå pbl. § 11-6.

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 bestemmelsen det vert dispensert i frå, eller omsyna i lovas formålsbestemmelse, 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.

Saka vart oversendt Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland 22.12.14. Det kom ingen merknader innan fristen.

Utval for areal og samferdsel gjorde i møte 04.03.15 samrøystes slikt vedtak:

1. I medhald av plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanens arealdel jfr. pbl. §§ 11-6 og 1-8 til frådeling av eit areal til bustad på om lag 73000m² frå gnr.110 bnr.7 på Alvsvåg.

Særlege grunnar for å gje dispensasjon:

- Det vil ikkje verta oppretta mange nye grenser i området, då parsellen i hovudsak i dag er omslutta av veg og andre eigedomar.
- Nye grenser vil ikkje verta oppretta i strandsona.
- Arealdelen til kommuneplanen og kravet om reguleringsplan for området vil framleis gjelda etter frådelinga.
- Å dela i frå eigedomen vil ikkje vera til ulempe ved utarbeiding av reguleringsplan for området, men kan heller vera til fordel.

2. Delingsløyve vert skrive ut administrativt.

3. Utvalet gjer oppmerksom på at det i kommuneplanen ligg inne at området skal ha vegløyving mot Gilje skulekrins saman med resten av Barmahaugområdet.

Ein gjer merksam på at løyvet kan klagast på av mottakarane. Nærare informasjon om klagerett, klageinstans mm. ligg vedlagt.

Dersom løyvet ikkje vert klaga på vil saka bli sendt til oppmålingsavdelinga i kommunen for oppmålingsforretning.

Administrativt vedtak:**LØYVE TIL OPPRETNING AV NY GRUNNEIGEDOM**

I medhald av plan- og bygningslova § 20-1 vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på omlag 73000 m² frå gnr.110 bnr.7 av Alvsvåg. Løyve er gjeve på følgjande vilkår:

1. Oppretting av den nye grunneigedomen skal skje i samsvar med vedlagte kartutsnitt datert Bømlo kommune 26.01.15.

Merknader:

1. Ved utbygging av tomta skal til ei kvar tid gjeldande føresegner følgjast.
2. Ved framtidig bygging på tomta må det vera tilfredstillande tilkomst til sløkkjevattn i området, brannkum, sjø eller open vasskjelde.
3. 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.

Ein gjer merksam på at løyvet er gyldig i 3 år. Oppmålingsforretning må difor haldast innan 10.04.18, elles fell løyvet bort.

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 .

Med helsing
Bømlo kommune

John Nordseth Nesse

sakshandsamar arealbruk

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland PB7310 5020 BERGEN
Hordaland Fylkeskommune PB7900 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: 23.01.2015
Arkivref: 2014/1990-1713/2015 /
110/7

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

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
143/15	Fullmaktsvedtak - Areal og samferdsel	
	Utval for areal og samferdsel	

SØKNAD OM DISPENSASJON TIL FRÅDELING AV PARSELL TIL BUSTADAR 110/7 ALVSVÅG**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

1. I medhald av plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanens arealdel jfr. pbl. §§ 11-6 og 1-8 til frådeling av eit areal til bustad på om lag 73000m² frå gnr.110 bnr.7 på Alvsvåg.

Særlege grunnar for å gje dispensasjon:

- Det vil ikkje verta oppretta mange nye grenser i området, då parsellen i hovudsak i dag er omslutta av veg og andre eigedomar.
- Nye grenser vil ikkje verta oppretta i strandsona.
- Arealdelen til kommuneplanen og kravet om reguleringsplan for området vil framleis gjelda etter frådelinga.
- Å dela i frå eigedomen vil ikkje vera til ulempe ved utarbeiding av reguleringsplan for området, men kan heller vera til fordel.

2. Delingsløyve vert skrive ut administrativt.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 04.03.2015

Toralf Meling orienterte utvalet om at dei har fått planleggingsmidlar til arbeid med reguleringsplan frå Svortland fram til Alvsvågskrysset. Dette arbeidet vil skje i regi av Statens Vegvesen.

John Magne Søvold (Ap) kom med framlegg om eit nytt pkt. 3.

Utvalet gjer oppmerksom på at det i kommuneplanen ligg inne at området skal ha vegløyving mot Gilje skulekrins saman med resten av Barmahaugområdet.

Framlegget frå rådmannen vart samrøystes vedteke.

Framlegget frå John Magne Søvold (Ap) om eit nytt pkt. 3 vart samrøystes vedteke.

Vedtak:

Utval for areal og samferdsel gjorde samrøystes slikt **vedtak**:

3. I medhald av plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanens arealdel jfr. pbl. §§ 11-6 og 1-8 til frådelling av eit areal til bustad på om lag 73000m² frå gnr.110 bnr.7 på Alvsvåg.

Særlege grunnar for å gje dispensasjon:

- Det vil ikkje verta oppretta mange nye grenser i området, då parsellen i hovudsak i dag er omslutta av veg og andre eigedomar.
- Nye grenser vil ikkje verta oppretta i strandsona.
- Arealdelen til kommuneplanen og kravet om reguleringsplan for området vil framleis gjelda etter frådelinga.
- Å dela i frå eigedomen vil ikkje vera til ulempe ved utarbeiding av reguleringsplan for området, men kan heller vera til fordel.

4. Delingsløyve vert skrive ut administrativt.

5. Utvalet gjer oppmerksom på at det i kommuneplanen ligg inne at området skal ha vegløyving mot Gilje skulekrins saman med resten av Barmahaugområdet.

Dokument i saka:

1. Søknadsskjema med vedlegg datert 14.12.14
2. Til uttale HFK og FMHO 22.12.14

Bakgrunn for saka:

Bømlo kommune har motteke søknad om frådelling av eit areal til bustad på om lag 73000m² frå gnr.110 bnr.7 på Alvsvåg. I gjeldande kommuneplan er området definert som bustadområde med båndlegging for regulering, dels område definert som småbåthavn med båndlegging for regulering, samt dels LNF-område. Tiltaket krev såleis dispensasjon frå kommuneplanens arealdel § 11-6. Aktuelt område ligg og innaføre 100-metersbeltet. Tiltaket krev difor og dispensasjon frå pbl. § 1-8.

I søkjar si grunngjeving for å få dispensasjon står det:

«Eg er no i ferd med å overdra jordbrukseigedomen min til sonen min Magne Mæland. Han driv med jordbruk som eineyrke. For at ikkje kjøpesummen skal verta heilt uoverkomeleg for han, bed eg om å få skilja frå dette arealet. Eg prøver med dette å ordne det slik at det ikkje skal verta ei tvistesak i ettertid. Me har fem ungar som alle har same rett til eventuelle salsinntekter i framtida, og pengar er lett å dela. Etter som eg har fått opplyst er det eit alternativ å få utarbeida reguleringsplan, for så å skilja arealet frå. Altså same resultat med den forskjell at eg må ut med kanskje så mykje som 400 000kr. Utbyggjarfirma er interessert i arealet, men ikkje no, då dei har nok for augneblikket i området. Det er

ingen ulemper ved ei framtidig utbygging at arealet har eige gards- og bruksnummer, og er frådelt hovudbruket. Altså berre fordelar med å få frådelt arealet slik me ser det.

Sak vart sendt til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune 22.12.14. Det er ikkje kome inn 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 avstand til sjø fastsett i vår kommuneplan. 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 vedtaket det vert dispensert i frå, eller omsyna i lovas formålsvedtekter vert vesentleg tilsidesett. I tillegg lyt 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 tilleggjast særskild vekt.

Det vil ikkje verta oppretta mange nye grenser i området, då parsellen i hovudsak i dag er omslutta av veg og andre eigedomar, og nye grenser vil ikkje verta oppretta i strandsona. Å dela i frå eigedomen vil ikkje vera til ulempe ved utarbeiding av reguleringsplan for området, men kan heller vera til fordel. Arealdelen til kommuneplanen og kravet om reguleringsplan for området vil framleis gjelda etter frådellinga. I dette tilfellet tykkjer ein fordelande med å gje dispensasjon er vesentleg større enn ulempene, og ein vil difor tilrå dispensasjon.

Økonomiske konsekvensar:

Ikkje vurdert

Miljømessige konsekvensar:

Ikkje vurdert

Beredskap- og samfunnstryggleik:

Ikkje vurdert

Folkehelse:

Ikkje vurdert

Oppsummering og konklusjon:

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.

X 6633900

Y 285000

Y 285300

X 6633600

X 6633300

Tiltenkt parsell



Tiltenkt parsell
gnr.110 bnr.7 Alvsvåg

26.01.2015

Målestokk 1:3000

Bømlo kommune. Teknisk avdeling.