



Vår saksbehandlar: Kåre Valde	Sak nr D410/18 Direkte telefonnr.: 53 42 31 55	Vår dato: 13.07.2018 Dykkar dato: «REFDATO»	Vår referanse: 2018/470-18174/2018 Dykkar referanse: «REF»
----------------------------------	--	--	---

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

## OVERSENDING AV VEDTAK FOR VURDERING AV KLAGE: LØYVE TIL OPPRETNING AV 2 NYE GRUNNEIGEDOMAR PÅ GNR. 98 BNR. 28 SÆVERUD

Likelydande vedtak er sendt til Arne Larsen Økland & Liv Grete Habbestad.

–  
Vi viser til Dykkar søknad motteke 27.03.2018 om oppretting av tre nye grunneigedomar til bustad på om lag 965m<sup>2</sup> (parsell 1), 931m<sup>2</sup> (parsell 2) og 855m<sup>2</sup> (parsell 3) frå gnr.98 bnr.28 Sæverud.

I gjeldande kommuneplan er område sett av til LNF med spreidd bustadbygging. Plankartet opnar for 5 bueiningar i planperioden. Der er ikkje frådelt andre tomter i avsett område. Grunna byggjegrænse på mindre enn 50 meter sett i føresegna til kommuneplanen, krev søknaden ei vurdering i medhald av pbl. § 19- 1. Tiltaket ligg innanfor 100-metersbelter mot sjø og krev såleis også dispensasjon i frå pbl. § 1-8. Administrasjonen har tatt kontakt med Fylkesmannen i Hordaland etter at dei kom med uttale dato 02.07.18. Kommunen er samd med Fylkesmannen at frådelling av at 3 bustadtomter som ligg tett intill kvarandre, ikkje er i tråd med arealkategorien LNF- spreidd. Intensjonen med desse områda er at det kan opnast for ei spreidd bustadbygging. Viser til pbl. § 11 – 6.

Med bakgrunn i synfaringa og det som er omtalt ovanfor har ein vurdert at det kun vert gjeve løyve til 2 av 3 omsøkte grunneigedomar (sjå vedtak og grunngjeving under). Med bakgrunn i at desse tomtene er plassert slik at desse stort sett vert synlige frå sjøsida på ulike sider av gjeldande området, har ein vurdert desse to til å vera i tråd med pbl. § 11 -6.

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 to nye grunneigedomar til bustad på om lag 965m<sup>2</sup> (parsell 1), 931m<sup>2</sup> (parsell 2) med avstand frå sjø om lag 33 – 45 meter på gnr. 98 bnr. 28 av Sæverud. Dispensasjonen vert gjeve med følgjande grunngjeving:

- Kommunen var på synfaring dato 31.05.18, og slik ein vurderer omsøkte tomteplasseringar (parsell 1 og 2) er desse fornuftig plassert i høve eksisterande terreng/høgdetoppar. Slik kommunen vurderer saka, vert det vanskeleg å få til ei plassering lengre enn 50 meter frå sjø.

- Tomter vert plassert naturleg på linje med eksisterande bustader i gjeldande området, og viser til bnr. 19 og 133, samt bnr. 153.

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 å oppretta to nye grunneigedomar til bustad på om lag 965m<sup>2</sup> (parsell 1), 931m<sup>2</sup> (parsell 2) på gnr. 98 bnr. 28 av Sæverud. Løyve er gjeve på følgjande vilkår:

1. Opprettinga av dei nye grunneigedomane skal skje i samsvar med vedlagt kartutsnitt datert Bømlo kommune 12.07.18.
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.
3. Landbrukssjefen si godkjenning etter jordlova.

Kart- og oppmålingsforretninga må utførast i samsvar med matrikkellova sine føresegner. Denne kan ikkje utførast før gebyr for sakshandsaming er betalt.

#### **AVSLAG**

I medhald av plan- og bygningslova §1-8 og §11-6 vert det ikkje gjeve løyve til å oppretta ny grunneigedom på 855m<sup>2</sup> (parsell 3) frå gnr.98 bnr.28 Sæverud.

Avslaget vert i hovudsak grunngjeve med at frådelling av totalt 3 bustadtomter som ligg tett intill kvarandre, ikkje er i tråd med arealkategorien LNF- spreidd. Intensjonen med desse områda er at det kan opnast for ei spreidd bustadbygging.

#### **Merknader:**

1. Løyvet er gyldig i 3 år, jamfør Plan- og bygningslova §21-9. Oppmålingsforretning må difor haldast innan 13.07.21, elles fell løyvet bort.
2. Ved utbygging av tomte skal til ei kvar tid gjeldande føresegner følgjast.
3. Ved framtidig bygging på tomtene må det vera tilfredstillande tilkomst til sløkkjevattn i området, brannkum, sjø eller open vasskjelde.
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:** Arne Larsen Økland & Liv Grete Habbestad.

#### **Dokument i saka:**

1. Søknadsskjema m/vedlegg.
2. Førebels svar på søknad dato 24.05.18.
3. Synfaring på staden ilag med partane dato 31.05.18.
4. Sak sendt på uttale til HFK og FMHO 11.06.2018
5. Uttale frå Fylkesmanen i Hordaland dato 02.07.2018

**Nabovarsel:**

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

**Status i kommuneplanen sin arealdel:**

Eigedomane vert liggjande i område som i arealdelen til kommuneplanen er godkjent for LNF med tillate spreidde bustadar.

**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/avløp:**

Ved oppretting av byggjetomt seier Plan- og bygningslova at tomta skal vera sikra avløp 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 utsleppsløysing må difor følgja byggjemeldinga.

Vidare gjer ein merksam på at det ikkje kan førast opp bygning på tomta utan at denne er sikra tilstrekkeleg sløkkjevatn. Ved framtidig bygging på parsellen må difor eigar då ta kontakt med Bømlo vatn- og avløpsseksjon 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 med landbrukssjefen.

**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. 13.07.2018 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. 13.07.2018 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 kunnskapsgrunnlaget 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.

I gjeldande kommuneplan er område sett av til spreidd bustadbygging. Plankartet opnar for 5 bueiningar i planperioden. Der er ikkje frådelt andre tomter i avsett område. Grunna byggjegrense på mindre enn 50 meter sett i føresegna til kommuneplanen, krev søknaden dispensasjon i frå pbl. § 1-8.

Kommunen har vurdert at frådeling av at 3 bustadtomter som ligg tett intill kvarandre, ikkje er i tråd med arealkategorien LNF- spreidd. Intensjonen med desse områda er at det kan opnast for ei spreidd bustadbygging. Viser til pbl. § 11 – 6. Med bakgrunn i at 2 parsellar er plassert slik at desse stort sett vert synlige frå sjøside på ulike sider av gjeldande området, har ein vurdert desse to til å vera i tråd med pbl. § 11 -6.

Kommunen var på synfaring dato 31.05.18, og slik ein vurderer omsøkte tomteplasseringar (parsell 1 og 2) er desse fornuftig plassert i høve eksisterande terreng/høgdetoppar. Det vert vanskeleg å få til ei plassering lengre enn 50 meter frå sjø, tomtene vert plassert naturleg på linje med eksisterande bustader i gjeldande området, og viser til bnr. 19 og 133, samt bnr. 153.

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.

Etter ein reell og konkret vurdering av søknaden finn ein at det er grunnar som talar for å kunne godkjenne parsell 1 og 2 i det aktuelle området.

**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 tinglygingsgebyr 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 vegleiing om klagerett på vedlagte skjema.

**Vedlegg:**

Kartutsnitt datert Bømlo kommune 12.07.2018.

Med helsing  
Bømlo kommune

Kåre Valde

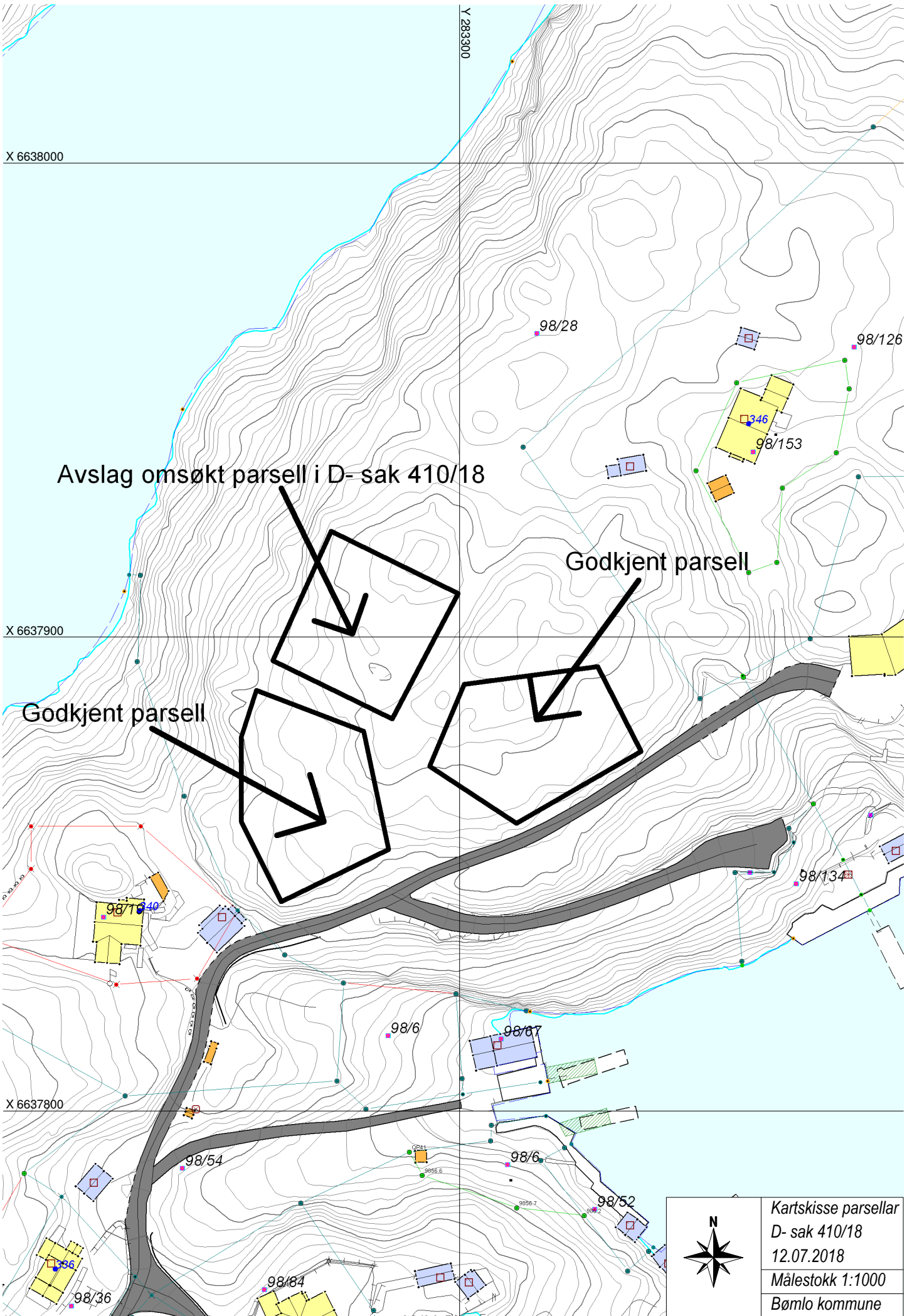
Byggesaksbehandlar

*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
GØTZ AS	Sæ 132	5417	STORD

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	



Avslag omsøkt parsell i D- sak 410/18

Godkjent parsell

Godkjent parsell

	Kartskisse parsellar
	D- sak 410/18
	12.07.2018
	Målestokk 1:1000
Bømlo kommune	