

Vår saksbehandlar:
Lina Nathalie Jurs

Direkte telefonnr.:
53423164

Vår dato:
06.11.2013
Dykkar dato:
«REFDATO»

Vår referanse:
2013/119-18/10424766/2013
Dykkar referanse:
«REF»

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

**MELDING OM VEDTAK OG KLAGERETT:
DISPENSASJONSSØKNAD OM FRÅDELING BUSTADTOMT 18/104 NOTLAND**

Viser til dispensasjonssøknad om frådeling av bustadtomt gnr.18, bnr.104 Notland.

Saka vert behandla i utval for areal og samferdsel den 16.10.13. Sak 143/13.

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

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve løyve til å dele frå ei bustadtomt frå gnr.18, bnr.104 Notland.

Klagen vert teken til følgje og utvalet går inn for å gje dispensasjon.

Grunngjeving:

Den omsøkte tomta ligg i utkant av landbrukseigedom.

Parsellen vart knytt mot eksisterande veg og tekniske anlegg utan at dette går utover landbruksdrifta. Denne frådelinga gjer og muligheter for generasjonsskifte og vidare drift.

Utvalet ser fordelande med frådeling som langt større enn ulempene.

Løyve vert gjeve i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 med følgjande vilkår:

1. Frådelinga skal skje i samsvar med vedlagt kartutsnitt datert 24.04.13.
2. Ein gjer merksam på at løyvet er gyldig i 3år. Oppmålingsforretning må difor haldast innan 3år frå vedtaksdato.

Ein gjer merksam på at løyvet kan påklagast. Nærare informasjon om klagerett, klageinstans mm finns vedlagt.

Dersom løyvet ikkje vert klaga på vil saka bli sendt Landbrukssjefen for behandling etter jordlova. Dersom landbrukssjefen godkjenner delinga vil saka deretter bli sendt til oppmålingsavdelinga i kommunen for utføring av oppmålingsforretning.

Gebyr vert fastsett etter gjeldande regulativ. Faktura vert tilsendt frå vår økonomiavdeling. Ein gjer merksam på at det i tillegg vil tilkoma kart- og oppmålingsgebyr, jordlovsbehandling, samt tinglysing mm. Nærare informasjon om saksbehandling og gebyr er å finna på www.bømlo.kommune.no

Med helsing
BØMLO KOMMUNE

Lina Nathalie Jurs
Saksbehandlar arealbruk

Likelydande brev vert sendt:
Fylkesmannen i Hordaland
Hordaland Fylkeskommune

KOPI:
Kjell Magne Berge
Ole Jørgen Berge & Kristine Ødegård

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 saks kostnader. Evt. krav om dekking av saks kostnader 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	



Dato: 15.08.2013
Arkivref: 2013/119-
18227/2013 /
18/104

Saksbehandlar: Lina Nathalie Jurs
53423164
lina-nathalie.jurs@bomlo.kommune.no

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
128/13	Utval for areal og samferdsel	04.09.2013
143/13	Utval for areal og samferdsel	16.10.2013

KLAGE PÅ AVSLAG: DISPENSASJONSSØKNAD OM FRÅDELING BUSTADTOMT 18/104 NOTLAND

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagen vert ikkje teken til følgje.

Vedtak i sak D 68/13 står framleis ved lag: I medhald av plan- og bygningslova §§ 1-8 og 11-6 vert det ikkje gjeve løyve til å dele frå ein bustadtomt frå gnr.18, bnr.104 Notland.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 04.09.2013

Nytt framlegg til vedtak frå Jan Petter Olsen (H):

Saka vert utsett til etter synfaring i neste møte i utvalet.

Framlegget frå Jan Petter Olsen (H) vart samrøystes vedteke.

Vedtak:

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

Saka vert utsett til etter synfaring i neste møte i utvalet.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 16.10.2013

John Magne Søvold (AP) la fram nytt fellesframlegg frå utvalet:

Klagen vert teken til følgje og utvalet går inn for å gje dispensasjon.

Grunngjeving:

Den omsøkte tomta ligg i utkant av landbrukseigedom.

Parsellen vart knytt mot eksisterande veg og tekniske anlegg utan at dette går utover landbruksdrifta. Denne frådellinga gjer og muligheter for generasjonsskifte og vidare drift.

Utvalet ser fordelande med frådelling som langt større enn ulempene.

Framlegget frå John Magne Søvold (AP) vart samrøystes vedteke:

Vedtak:

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

Klagen vert teken til følgje og utvalet går inn for å gje dispensasjon.

Grunngjeving:

Den omsøkte tomte ligg i utkant av landbrukseigedom.

Parsellen vart knytt mot eksisterande veg og tekniske anlegg utan at dette går utover landbruksdrifta. Denne frådellinga gjer og muligheter for generasjonsskifte og vidare drift.

Utvalet ser fordelande med frådelling som langt større enn ulempene.

Dokument i saka:

1. Søknadsskjema m/vedlegg motteke, 07.01.2013.
2. Avslag på dispensasjonssøknad om delingsløyve bustadtomt, 14.02.2013.
3. Klage på avslag, 28.02.2013
4. Sak sendt til politisk behandling, 14.05.2013
5. Motteke dokumentasjon på vatntilkobling, 23.05.2013
6. Sak sendt til uttale, Hordaland fylkeskommune, 04.06.2013
7. Sak sendt til uttale, Fylkesmannen i Hordaland, 04.06.2013
8. Motteke uttale frå Fylkesmannen i Hordaland, 13.06.2013
9. Motteke merknad ang uttale, 12.07.2013
10. Motteke merknad til kommuneplanen, 31.07.2013

Bakgrunn for saka:

Utval for areal og samferdsel behandla klage på avslag på søknad om dispensasjon til frådelling av bustadtomt på gnr.18, bnr.104 Notland i møte den 29.05.13. Utvalet gjorde samrøystes slikt vedtak:

Utval for areal og samferdsel vurderer og gje dispensasjon og sender saka til uttale.

Utvalet gjer løyve til å frådela ei bustadtomt på 18/104 Notland.

Saka vart sendt på uttale til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune den 04.06.2013.

Det vart motteke uttale frå Fylkesmannen i Hordaland den 13.06.2013. Fylkesmannen rår ifrå å gje dispensasjon. Sjå vedlegg.

Det er motteke ein merknad til uttalen den 12.07.2013 frå grunneigarar og kjøparar. Det er og motteke kopi av merknad til kommuneplan for gnr.18, bnr.5,6 og 104 datert 16.01.2012. Sjå vedlegg.

Vurderingar:

I uttale brevet frå Fylkesmannen datert 13.06.2013 vert det lagt vekt på:

At tomta ligg på areal for innmarksbeite. Ein frådelling vil vera uheldig og vil føra til ein driftsulempe, fordi ein vil få ei fragmentering av innmarksbeite og oppstykking av kulturlandskapet. Fylkesmannen meiner på bakgrunn av dette at ein dispensasjon vil setje til sides omsyna bak føremålet i kommuneplanen.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er ei samanheng mellom frådelling av ei bustadtomt og fortsatt drift på garden. Ei frådelling her vil føra til at det opprettast ein bustad som vil vera fritt omsetteleg og det er ikkje noko tilknytning mellom bustaden og landbruksdrifta. Fylkesmannen frarår at det vert gjeve dispensasjon. Sjå vedlegg.

I merknaden innsendt 18.07.2013 av grunneigarar og kjøparar vart det lagt vekt på følgjande: *I brevet frå fylkesmannen med avslag står det at tomta ligg på innmarksbeite. Dette stemmer ikkje heilt, fordi dette ligg delvis i utmark. Det er og ny veg under opparbeiding til sjøtomter som blir laga på innmark no i skrivande stund, på same staden. Dei skriver vidare at kulturlandskapet ikkje vert oppstykkja fordi tomta er plassert heilt i ytterkant. På heile eigedommen vår er det LNF område og dei unge treng dispensasjon uansett kor på garden dei ynskjer å byggje. Vil også referere til den nye delen av hyttefeltet i Notlandsvågen, der bilvegen går midt over innmarksbeite. Det er også godkjent nye naust i Notlandsvågen, slik me ser det også vil krevje bilvei/biloppstillingsplass over innmarksbeite. Vil påpeke at denne dispensasjonen dreier seg om vidare gardsdrift/sauehald på Notland, og ikkje for å selje vidare med gevinst. Sjå vedlegg.*

Vurdering av merknad:

I følgje gardskart på skog og landskap sin nettside er tomta registrert med innmarksbeite.

Vegen og hyttefeltet er ein del av reguleringsplan R-122 Notland, 15.06.2009.

Tomta vil vere med på å stykke opp kulturlandskapet ytterlegare enn det er i dag. Sjølv om den er plassert i ytterkant av 18/104 må ein sjå kulturlandskapet i sin heilhet med alle eigedommane i området. Heile områder er lagt til Landbruk, naturbruk og friluftsliv og såleis vil tomta vere med på stykke opp meir av eit samanhengande område. I dag er det bustadtomta på 18/77 som er einaste tomt som deler opp eit ellers samanhengande område. Det er rett at i kommuneplan av 03.04.2006 var heile eigedommen til Kjell Magne Berge avsett til LNF område. I kommuneplanen av 18.03.2013 er eit område på omlag 2500m² som ligg nord på garden (bnr.18, gnr.5,6) avsett til bustad. Det er difor høve til å frådela bustadtomt på garden i dag. Område langs sjølinja i Notlandsvågen er avsett til naust.

Tiltaket er i strid med PBL §§ 1-8 og 11-6. Bustadtomta ligg omlag 90m frå sjø. Veggen vil starte omlag 60m frå sjø og gå opp langs grensa mellom gnr.18, bnr.107 og gnr.18, bnr.7. I gjeldande kommuneplan av 03.04.2006 er område avsett til landbruk, natur og friluftsliv.

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 dispenser i frå, eller omsyna i lovas formålsbestemmelse, vert vesentlig 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 tilleggast særleg vekt.

I dispensasjonssøknaden vert det grunngeve:

Sonen ynskjer å overta garden på sikt og har da eit ynskje om å byggja seg eit hus på garden. Dei bur nå på garden i det gamle våningshuset som ikkje tilfredstillar dagens krav, det er difor behov for eit nytt hus på garden.

Noko av det omsøkte arealet er kartlagt ulike naturtypar som må takast vare på i følge MVA-rapport 17/2003. På det omsøkte området, veks det kun bjørk. Det som er referert er store eiker og store almetre. Den omsøkte parsellen rører ikkje ved dette.

I Direktoratet for naturforvaltning sin naturbase er område registrert med naturtypen rik edellauvskog og utvalt naturtype hole eiker. Område har fått verdi som svært viktig. Naturtypen brer seg over eit stort område og førekomsten av hole eiker vil kunne vere enkelte trær innanfor utstrekninga av naturtypen rik edellauvskog.

Bømlo kommune har i følge naturbase totalt 4 områder som er registrert som utvalgte naturtyper. Det er kun dette område i Bømlo som har registrert hole eiker som utvalt naturtype i kartdatabasen. I Naturmangfaldslova § 53 andre ledd står det skildra at ved forvaltning av fast eigedom skal det takast særskilt omsyn til førekomst av ein utvalt naturtype slik at forringelse av naturtypens utbredelse og førekomstanes økologiske tilstand unngåas. Før det vert treft avgjerd om å gjera inngrep i ein førekomst av utvalt naturtype, må konsekvensane for den utvalte naturtypen kartleggjast.

I faktaarket i naturbase og fakta frå Bømlo kommunes kartlegging og verdisetting av naturtypar i Bømlo står det svært lite konkret informasjon om hole eiker i Skimmelandsdalen. I begge fakatarka står det kun skildra at eik med stammediameter på over 1m vart registrert. I handlingsplanen for hole eiker står det at med hole eiker meinast eiketruer med ein stammediameter på mint 63cm.

Den 20.03.13 var saksbehandlar på synfaring. I området der tomta er søkt er det gras og noko mindre trær. Det er svært bratt i området og tomta er innteikna på en topp der det vil bli minst inngrep i naturen. Sjå vedlagt bilder. Saksbehandlar såg ingen hole eiker på eller i umiddelbar nærleik av den omsøkte parsellen og vurderer difor at den omsøkte parsellen ikkje berører den utvalte naturtypen hole eiker.

Naturtypen rik edellauv skog med verdisetting A- svært viktig gjelder innanfor heile områdets utstrekning. Dette er eit svært viktig område som bør takast vare på, område har registrert fleire raudliste artar. Naturtypen rik edellauvskog brer seg her over eit stort område og vil tåle ein eventuell utbygging av bustadtomt slik tomta er søkt. Å gje dispensasjon til bustadtomta er likevel uheldig da naturtypen er vurdert til svært viktig og bør få stå utan inngrep i heile sin utstrekning.

I klagen vert det opplyst:

At det er nyleg laga veg til eit hyttefelt som ligg parallelt med strandlinja, denne vegen er godkjent av Bømlo kommune.

Denne vegen er ein del av R-122, Notland, 15.06.2009. Strandsona skal i utgangspunktet haldast fri for bebyggelse. Skal det byggjast i 100-metersbeltet skal bygging skje etter vedteken plan. I arealdelen til kommuneplanen av 03.04.2006 står det i punkt 3. Byggjegrense mot sjø og vassdrag, at arbeid og tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 ikkje skal skje nærare enn 100m frå sjø. Dette gjeld ikkje i område som er omfatta av reguleringsplan. Langs sjøen skal det takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre almenne interesser.

Sjølv om det frå før er godkjent bygningar i området som ligg nærare enn gjeldande grense for tiltak mot sjø, må alle nye tiltak vurderast opp mot nåverande gjeldande reglar. Ved å gje dispensasjon i einstilte sakar kan det skapa presedens i høve til andre søkjarar i området noko som på sikt vil kunna uthola arealplanen. 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.

Det er påvist tilkopling til drikkevatn til tomta. Det er lagt stikk under vegen sik at det er mogleg å leggja slange igjennom vegen. På Mosterhamn har BVA i samråd med kommunen lagt ned eit førebels forbod for nye tilknytingar til offentleg vassleidning. Dette gjeld på Moster for områder som ikkje tidlegare er opna for bygging gjennom reguleringsplan.

Økonomiske konsekvensar:

Ikkje vurdert

Miljømessige konsekvensar:

Sjå under vurderingar

Beredskap- og samfunnstryggleik:

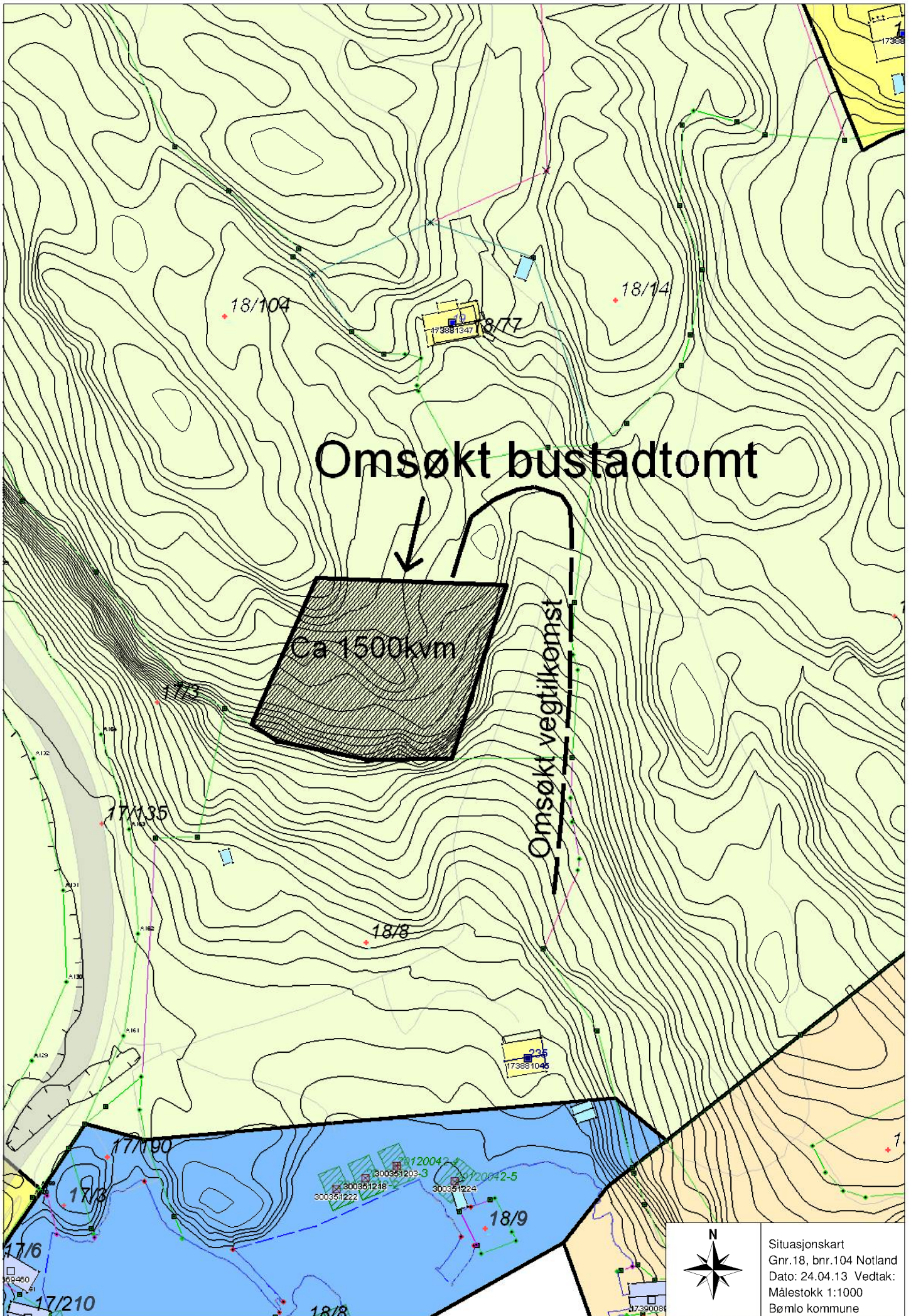
Ikkje vurdert

Folkehelse:

Ikkje vurdert

Oppsummering og konklusjon:

Bustadtomta og vegen er i strid med arealbruken i kommuneplanen og byggje deleforbodet i 100- metersbeltet langs sjø. Omlag halve bustadtomta ligger innanfor avgrensinga til ein naturtype som har verdisetting A- svært viktig. Etter ei samla vurdering finn ein ikkje at det ligg føre overvekt av grunnar som talar for dispensasjon frå byggje og deleforbodet langs sjø og frå arealbruken i kommuneplanen. Det ligg ikkje føre nye moment i saka som tilseier at klagen bør takast til følgje. Klagen bør ikkje takast til følgje.



Omsøkt bustadtomt

Ca 1500kvm

Omsøkt vegtilkomst



Situasjonskart
Gnr.18, bnr.104 Notland
Dato: 24.04.13 Vedtak:
Målestokk 1:1000
Børnlo kommune