

Vår saksbehandlar:
Elisabeth Gjerde

Direkte telefonnr.:
53423154

Vår dato:
10.09.2014
Dykkar dato:
«REFDATO»

Vår referanse:
2014/707-20308/2014
Dykkar referanse:
«REF»

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

MELDING OM VEDTAK OG KLAGERETT - DISPENSASJON TIL OPPRETNING AV GRUNNEIGEDOM FOR BUSTADFØREMÅL 109/3 SVORTLAND DISPENSASJON

Viser til mottatt søknad om dispensasjon til å dela frå eit areal på gnr.109 bnr.3, Svortland, samt våre brev der saka vart sendt på høyring den 21.05.14 og 11.08.14.

Utval for areal og samferdsel behandla søknaden i møte den 03.09.14, sak PS 119/14.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 03.09.2014

Karsten Fylkesnes (KrF) ber utvalet vurderer om han er inhabil i saka sidan han arbeider i selskapet som søker. Han forlot sete under behandling av habilitet. Utvalet gjekk samrøystes inn for at han er inhabil etter Forvaltningslova § 6. Hans Otto Robberstad tok sete under behandling av saka.

Vedtak:

Utval for areal og samferdsel gjorde samrøystes **vedtak** i samsvar med rådmannen sitt framlegg:

- I medhald av Plan- og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå §11-6, kommuneplanen sin arealdel, til oppretting av ny grunneigedom på om lag 3.1 mål til bustadføremål på gnr.109 bnr.3, Svortland. Løyve vert gjeve i medhald av plan- og bygningslova §20-1 med følgjande **vilkår**:
1. Oppretting av den nye grunneigedomen skal skje i samsvar med vedlagte kartutsnitt datert Bømlo kommune 03.09.14.
 2. Det vert lagt ned krav om reguleringsplan for område før utbygging kan finna stad, jamfør Pbl 12-1. I planarbeidet må eksisterande gangveg mellom Leite og Hollundsdalen verta sikra for ålmenta.
 3. Kloakken skal koplast til offentleg kloakkanlegg. Kjøpar må sjølv ta kontakt med BVA (Bømlo Vatn og avløpsselskap AS) for påvising av tilkoplingspunkt til vass- og kloakkleidning. Utgiftene med dette arbeidet må kjøpar ta sjølv.
 4. Partane må sjå til av avtalar om rett til veg, vass-, og kloakkleidning over annan eigedom vert tinglest. Det same gjeld rett til å bruka eksisterande anlegg.

Merknader:

1. Ved framtidig bygging på tomta må det vera tilfredstillande tilkomst til sløkkjevatn i området, brannkum, sjø eller open vassskjelde.
2. Ein gjer merksam på at løyvet er gyldig i 3 år. Oppmålingsforretning må difor haldast innan 03.09.2017 elles fell løyvet bort.

Grunngjeving for at dispensasjon vert gjeve:

- Parsellen er eit restareal mellom Leite aust og Raunevarden-feltet avgrensa av eksisterande gangveg mot aust.
- Arealet er tilrettelagt med vatn og avløp.
- Ynskjer fortetting i sentrum
- Det ligg ikkje føre kjende interesser i arealet som gjer at ålmenta sine omsyn vert råka ved frå delinga.

Saksdokument:

Vedlagt følgjer saksframlegg til Utval for areal og samferdsel og saksprotokoll.

Gebyr:

Gebyr vert fastsett etter gjeldande regulativ og Pbl §21-7. jf SAK 10 kap.7. Faktura vil, ifølgje søknaden, bli tilsendt kjøpar frå vår økonomiavdeling i samsvar med vedlagt fakturagrunnlag.

Klagerett:

Ein gjer merksam på at vedtaket kan klagast på innan 3 veker. Eventuell klage vert å senda postmottak@bomlo.kommune.no. Meir informasjon om klage og klagerett finn De i vedlagt informasjonsskriv.

Med helsing
BØMLO KOMMUNE

Elisabeth Gjerde
Avdelingsingeniør

Likelydande brev sendt til:
Inge Bertin Sortland
Steinsbø Tomteselskap
Fylkesmannen i Hordaland
Hordaland fylkeskommune

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 følge 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 avgjord i statsråd fordi Kongen er i statsråd, kan De såleis ikkje seinare føre saka inn for Sivilombodsmannen.
Særlege opplysningar	



Dato: 27.05.2014
Arkivref: 2014/707-
12246/2014 /
109/3

Saksbehandlar: Elisabeth Gjerde
53423154
elisabeth.gjerde@bomlo.kommune.no

Sak nr i møte	Utval	Møtedato

SØKNAD OM DISPENSASJON TIL OPPRETNING AV GRUNNEIGEDOM FOR BUSTADFØREMÅL 109/3 SVORTLAND DISPENSASJON**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

I medhald av Plan- og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå §11-6, kommuneplanen sin arealdel, til oppretting av ny grunneigedom på om lag 3.1 mål til bustadføremål på gnr.109 bnr.3, Svortland. Løyve vert gjeve i medhald av plan- og bygningslova §20-1 med følgjande **vilkår**:

5. Oppretting av den nye grunneigedomen skal skje i samsvar med vedlagte kartutsnitt datert Bømlo kommune 03.09.14.
6. Det vert lagt ned krav om reguleringsplan for område før utbygging kan finna stad, jamfør Pbl 12-1. I planarbeidet må eksisterande gangveg mellom Leite og Hollundsdaalen verta sikra for ålmenta.
7. Kloakken skal koplast til offentleg kloakkanlegg. Kjøpar må sjølv ta kontakt med BVA (Bømlo Vatn og avløpssekskap AS) for påvising av tilkoplingspunkt til vass- og kloakkleidning. Utgiftene med dette arbeidet må kjøpar ta sjølv.
8. Partane må sjå til av avtalar om rett til veg, vass-, og kloakkleidning over annan eigedom vert tinglest. Det same gjeld rett til å bruka eksisterande anlegg.

Merknader:

3. Ved framtidig bygging på tomta må det vera tilfredstillande tilkomst til sløkkjevatn i området, brannkum, sjø eller open vasskjelde.
4. Ein gjer merksam på at løyvet er gyldig i 3 år. Oppmålingsforretning må difor haldast innan 03.09.2017 elles fell løyvet bort.

Grunngjeving for at dispensasjon vert gjeve:

- Parsellen er eit restareal mellom Leite aust og Raunevarden-feltet avgrensa av eksisterande gangveg mot aust.
- Arealet er tilrettelagt med vatn og avløp.
- Ynskjer fortetting i sentrum
- Det ligg ikkje føre kjende interesser i arealet som gjer at ålmenta sine omsyn vert råka ved frå delinga.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 03.09.2014

Karsten Fylkesnes (KrF) ber utvalet vurderer om han er inhabil i saka sidan han arbeider i selskapet som søker. Han forlot sete under behandling av habilitet. Utvalet gjekk samrøystes inn for at han er inhabil etter Forvaltningslova § 6. Hans Otto Robberstad tok sete under behandling av saka.

Vedtak:

Utval for areal og samferdsel gjorde samrøystes **vedtak** i samsvar med rådmannen sitt framlegg.

Dokument i saka:

1. Søknad mottatt 16.04.14.
2. Søknaden sendt på uttale til BVA AS, Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune den 21.05.14.
3. Brev til søker om manglar i søknaden, datert 21.05.14.
4. Uttale frå BVA, mottatt 22.05.14
5. Mottatt kvittering for sendt nabovarsel, den 27.05.14.
6. Uttale frå Haugalandet og Sunnhordland Jordskifterett, mottatt 11.08.14.

Bakgrunn for saka:

Inge B. Sortland har søkt om å oppretta ny grunneigedom på gnr.109 bnr.9, Svortland. Arealet har ein storleik på om lag 3.1 mål og skal nyttast bustadforemål. I følgje søknaden skal Steinsbø Tomteselskap AS kjøpa arealet.

I gjeldande kommuneplan er området definert som LNF(R)-foremål. Det er søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel. Søklar skriv følgjande:

- *Restareal mellom Leite aust og Raunevarden-feltet.*
- *Tilrettelagt med vatn og avløp*
- *Vil gli naturleg inn i eksisterande bebyggelse*
- *Er etterspørsel etter tomter i området*

Saka vart sendt på høyring den 21.05.14. Høyringsfristen gjekk ut den 20.06.14. Det er ikkje kome merknader i saka.

BVA AS har den 22.05.14 gjeve følgjande uttale:

*Her er det off.vann/avløps ledningar på tomte som kan tilkoplust.
Hefte med ekst.ledningstraser må overførast til nye eigarar.*

Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett har i e-post mottatt 11.08.14 uttala at pågåande jordskiftesak ikkje har noko å seie for delinga.

Vurderingar:

I plan- og bygningslova § 11-6 står det at kommuneplanen sin arealdel fastset framtidig arealbruk for området. Tiltaket vil såleis vera i strid med gjeldande arealplan.

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 som ein dispenserer i frå, eller omsyna i lovas føremålsføresegn, 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. 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.

Søkjjar grunngev dispensasjonssøknaden med at dette er eit restareal mellom Leite aust og Raunevarden-feltet. Det er tilrettelagt med vatn og avløp og utbygging vil gli naturleg inn i eksisterande busetnad. Det er etterspørsel etter tomtar i området.

Rådmannen meiner at det kan liggja føre grunnar som tilseier at det kan gjevast dispensasjon til frådelinga. Arealet ligg i naturleg forlenging av dei eksisterande byggjefelta og ligg enkelt til rette for utbygging. Det ligg ikkje føre kjende registreringar på tomta i artsdatabank eller i DN sin base for utvalte naturtypar og naturbase. Arealet omfattar del av eksisterande gangveg mellom Leite og Hollundsdaalen. Denne kan sikrast gjennom planprosessen. Andre kjende ålmenne interesser i dette arealet ligg ikkje føre.

Ein gjer merksam på at kommunen har høve til å setja vilkår når ein gjev dispensasjon, jamfør Pbl §19-2 1.ledd. I denne konkrete saka så meiner rådmannen at det må vurderast om det skal setjast plankrav for område før utbygging. Arealet er om lag 3 mål og skal byggjast ut med konsentrert småhusbusetnad slik som i Raunevarden-feltet. Det er planlagt tilkomst gjennom Raunevarden-område. Såleis vil også tomteigarar i Raunevarden feltet verta berørt av dispensasjonen m.a i høve til trafikk. For å ivareta interessene for desse og andre naboar bør det vera ein open og offentleg prosess for utbygginga. Det er berre gjennom ein planprosess slik medverknad vert sikra.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen

Miljømessige konsekvensar:

Sjå under vurderingar

Beredskap- og samfunnstryggleik:

Vert sikra gjennom ein planprosess

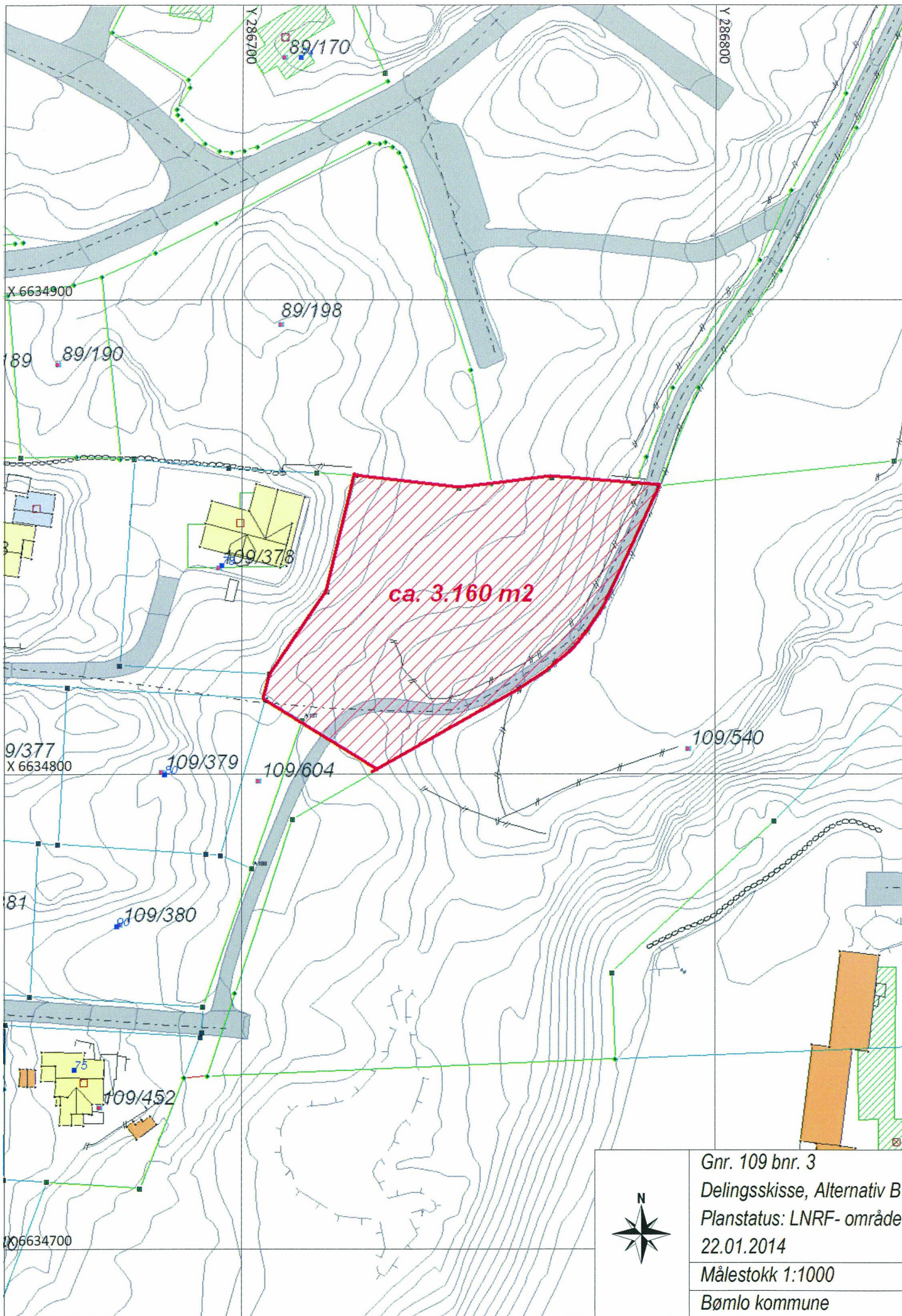
Folkehelse:

Vert sikra gjennom ein planprosess

Oppsummering og konklusjon:

Rådmannen meiner at det ligg føre grunnar som tilseier at det kan gjevast dispensasjon til frådelinga. Arealet ligg i naturleg forlenging av dei eksisterande byggjefelta og ligg enkelt til rette for utbygging. Det ligg ikkje føre kjende interesser opp mot dette arealet som kan føra til at ålmenta vert råka av dispensasjonen.

Rådmannen meiner det må setjast plankrav for område før utbygging. For å ivareta interessene til tomteigarar i Raunevarden-feltet og andre naboar bør det vera ein offentleg prosess for utbygginga. Det er berre gjennom ein planprosess slik medverknad vert sikra



Gnr. 109 bnr. 3
Delingsskisse, Alternativ B
Planstatus: L NRF- område
22.01.2014
Målestokk 1:1000
Bømlo kommune