



Sak nr D- Vår dato: 09.03.2015 Vår referanse: 2014/1385-5195/2015
Vår saksbehandlar: Elisabeth Gjerde Direkte telefonnr.: 53423154 Dykkar dato: «REFDATO» Dykkar referanse: «REF»

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

MELDING OM VEDTAK OG KLAGERETT: DISPENSASJON TIL AREALOVERFØRING TIL INDUSTRI TOMT 100/10 ØKLAND

Viser til søknad om dispensasjon til frådelling av industriareal på gnr.100 bnr.10, Økland.

Bømlo kommune v/Utval for areal og samferdsel handsama søknaden i møte den 04.03.15, sak PS 39/15.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 04.03.2015

Astrid S. Meling (H) ber utvalet vurderer om ho er inhabil i saka då det er Bremnes fryseri AS som er søkjar og ho arbeider i administrasjonen der. Ho forlot sete under behandling av habilitet. Utvalet gjekk samrøystes inn for at ho er inhabil i saka etter Forvaltningslova § 6.e.

Anders Engevik (H) tok sete.

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 til oppretting av ny grunneigedom på om lag 2,7 mål til industriføremål på gnr.100 bnr.10, Økland. 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 03.04.15.
2. Det vert lagt ned krav om reguleringsplan for område før utbygging kan finna stad, jamfør Pbl 12-1.
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. Til landgrunn høyrer og undersjøgrunn så langt privat eigedomsrett rekk.
5. 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. Dette løyvet medfører ingen avgjerd i høve til privatrettslege tilhøve kring spørsmål om bruksrett/eigedommsrett kring naust langs sjølinja på det frådelte arealet.
2. Ved framtidig bygging på tomta må det vera tilfredstillande tilkomst til sløkkjevatn i området, brannkum, sjø eller open vasskjelde.
3. Ein gjer merksam på at løyvet er gyldig i 3 år. Oppmålingsforretning må difor haldast innan 15.10.2017 elles fell løyvet bort.

Grunngjeving dispensasjon:

- Det ligg ikkje føre kjende interesser i arealet som gjer at ålmenta sine omsyn vert råka ved frådelinga.
- Bremnes fryseri AS er ei av «hjørnesteinsføretaka» i Bømlo og har trong for meir areal til utviding av verksemda si.

Klagerett:

Ein gjer merksam på at vedtaket kan klagast på innan 3 veker. Meir informasjon og vegleiing om klagerett finn De på vedlagte skjema.

Vedlegg:

Vedlagt følgjer saksutgreiing og protokoll.

Med helsing
Bømlo kommune

Elisabeth Gjerde
Avdelingsingeniør

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Likelydande brev sendt til:

Økland, Ole Gerhard	Øklandsvegen 42	5430
Daniel Andreas Økland	Utløbakken 16	5260
fmhpostmottak@fylkesmannen.no		
HFK@hfk.no	Øklandsvågen	5430
Fiskarlaget Vest		
John Økland v/Mariann Økland	Postboks 68	5437

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	



Dato: 29.01.2015
Arkivref: 2014/1385-2126/2015 /
100/10

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

Sak nr i møte	Utval	Møtedato

SØKNAD OM DISPENSASJON AREALOVERFØRING TIL INDUSTRI TOMT 100/10 ØKLAND

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av Plan- og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå §11-6 til oppretting av ny grunneigedom på om lag 2,7 mål til industriføremål på gnr.100 bnr.10, Økland. 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 03.04.15.
2. Det vert lagt ned krav om reguleringsplan for område før utbygging kan finna stad, jamfør Pbl 12-1.
3. Kloakken skal koplast til offentleg kloakkanlegg. Kjøpar må sjølv ta kontakt med BVA (Bømlo Vatn og avløpsseks AS) for påvising av tilkoplingspunkt til vass- og kloakkledning. Utgiftene med dette arbeidet må kjøpar ta sjølv.
4. Til landgrunn høyrer og undersjøgrunn så langt privat eigedomsrett rekk.
5. Partane må sjå til av avtalar om rett til veg, vass-, og kloakkledning over annan eigedom vert tinglest. Det same gjeld rett til å bruka eksisterande anlegg.

Merknader:

1. Dette løyvet medfører ingen avgjerd i høve til privatrettslege tilhøve kring spørsmål om bruksrett/eigedomsrett kring naust langs sjølinja på det frådelt arealet.
2. Ved framtidig bygging på tomte må det vera tilfredstillande tilkomst til sløkkjevatn i området, brannkum, sjø eller open vasskjelde.
3. Ein gjer merksam på at løyvet er gyldig i 3 år. Oppmålingsforretning må difor haldast innan 15.10.2017 elles fell løyvet bort.

Grunngjeving dispensasjon:

- Det ligg ikkje føre kjende interesser i arealet som gjer at ålmenta sine omsyn vert råka ved frådelinga.
- Bremnes fryseri AS er ei av «hjørnesteinsføretaka» i Bømlo og har trong for meir areal til utviding av verksemda si.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 04.03.2015

Astrid S. Meling (H) ber utvalet vurdere om ho er inhabil i saka då det er Bremnes fryseri AS som er søkjar og ho arbeider i administrasjonen der. Ho forlot sete under behandling av habilitet. Utvalet gjekk samrøystes inn for at ho er inhabil i saka etter Forvaltningslova § 6.e.
Anders Engevik (H) tok sete.

Vedtak:

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

Dokument i saka:

1. Søknad mottatt 26.08.14.
2. Sendt på uttale den 28.08.14.
3. Merknad frå Fiskarlaget vest mottatt 19.09.14.
4. Innsending av nabomerknad, mottatt 29.09.14.
5. Brev frå Bømlo kommune vedk. nabovarsling, datert 30.09.14.
6. Svar frå Adv. Kvamme, datert 02.10.14.
7. Nabovarsling mottatt 09.10.14.
8. Gjenpart av nabovarsel, mottatt 04.11.14.
9. Svar frå Statens vegvesen, datert 07.11.14.
10. Merknad frå Daniel A. Økland, mottatt 17.11.14.
11. Brev frå Adv. Kvamme, mottatt 04.12.14.
12. Brev frå Bømlo kommune til naboer, datert 15.12.14.
13. Svar frå Daniel A. Økland, mottatt 18.01.15.
14. Svar frå Ole Gerhard Økland, mottatt 28.01.15.

Bakgrunn for saka:

Ein har motteke søknad om å dele frå eit areal på om lag 2700 m² frå gnr.100 bnr.10, Økland. Arealet er omsøkt nytta til industriføremål som tillegg til eksisterande industriområde til Bremnes fryseri AS. I gjeldande kommuneplan er omsøkt areal definert som bustad- og naustareal. Delinga krev difor dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og frå deleforbodet langs sjø.

Saka vart sendt på høyring den 29.08.14. Ein har mottatt merknad frå Fiskarlaget vest. Dei skriv følgjande:

Det er ikkje registrert noko fiskeområde i sjø ved Bremnes fryseri AS sitt industriområde. Fiskarlaget vest har ikkje merknader i høve fiskeriinteressene om Bremnes fryseri er i god dialog med nausteigarane og dermed finn gode løysningar for kvar einskild nausteigar. Dei må og vere behjelpeleg med å finna nye nausttomter til dei som ønskjer det.

I samband med nabo-/partsvarslinga kom det inn merknader frå Daniel Økland (100/9), John Økland v/Mariann Økland (100/3) og Ole Gerhard Økland (100/4) vedkomande eigartilhøva kring dei gamle nausta i Naustvikjo. Desse meiner at dei som har naust i Naustvikjo er rettshavar til naust med tilhøyrande tomt og kai.

Med bakgrunn i merknadane som låg føre bad administrasjonen nausteigarane om ytterlegare opplysningar/dokumentasjon som kunne vise eigedomsgrenser/eigedomsrett langs strandlinja. Det er ikkje lagt fram vesentleg nye opplysningar i saka.

I denne saka er det såleis to tilhøve som må vurderast. Det eine er om søknaden i det heile kan realitetsbehandlast, jamfør merknader frå nausteigarane. Det andre er dispensasjonsspørsmålet i høve til gjeldande plan og i høve til 100-meters beltet langs sjø.

Vurderingar:

Nausteigarane har lagt fram kopi av utskiftingsprotokoll nr.4, datert 08.05.1886 med følgjande tekst (utdrag):

«.....Da der ikkje findes tjenlig Plads for Nøst andensteds end hvor Nøstene nu staar, bestemtes at de Lodeiere, som nu har nøst i Nøstvikken, som nu er faldt paa Thomas Halvorsens Lod, skulle fremdeles være berettigede til de Tomter de nu indehar, med de ved Tomterne opførte Kaier, hvorhos de skulde være berettigede til Vei til Nøstene langs ad disse øvre Ender....»

Daniel A. Økland har i tillegg lagt fram kart som syner korleis han meiner eigedomsgrensene går, men det ligg ikkje føre noko dokumentert grensekildring/merking av naustrettane.

I Bømlo kommune sitt eigedomskart ligg det ikkje føre opplysningar som tilseier at desse eigedomane har fråskilte nausttomter i Naustvikjo. Kartet viser at bnr.10, med unnatak av bnr.70, i hovudsak eig strandlinja.

Gnr.100 bnr.70 ligg også i Naustvikjo og vart fråskilt frå bnr.5 i 1972. Dette viser at det opp gjennom åra har vore ulike meininger om dei ulike bruka har sjøveigande tomter eller om dette er bruksrettar. Det vert såleis eit tolkingsspørsmål av den gamle utskiftingsprotokollen kor vidt eigarane eig grunnen under nausta eller om det er bruksrett. Eigdomsspørsmålet er av privatrettsleg art.

Etter Plan- og bygningslova §21-6 skal ikkje bygningsmynde ta stilling til privatrettslege tilhøve ved behandling av byggjesøknad. Dersom det framstår som klart for bygningsmynde at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettane søknaden føreset så kan søknaden avvisast. Det er såleis ikkje ei plikt etter lova å avvise. Eventuelle løyve etter lova inneber heller inga avgjerd på privatrettslege tilhøve.

Rådmannen kan ikkje sjå at det er lagt fram tydeleg nok informasjon som tilseier at eigar av gnr.100 bnr.10 ikkje kan fremje søknad om frådeling av dette arealet. Søknaden er fremja av adv. Audvald Kvamme p.v.a Øyvind Økland som i matrikkelen er registrert som heimelshavar av gnr.100 bnr.10. Av matrikkelkartet går det fram at bnr.10 disponerer det omsøkte arealet. Bygningsmynde skal såleis ta søknaden opp til behandling, jamfør Pbl §21-6.

Dispensasjonsvurderinga:

I Plan- og bygningslova §11-6 står det at gjeldande plan fastset framtidig arealbruk for området. Som det går fram av ovannemnde vil eit industriføremål vera i strid med gjeldande arealplan.

Etter Plan- og bygningslova §19-2 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 føresegner det vert dispensert i frå, eller omsyna i lovas føremåls føresegner, 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 leggjast særleg vekt på. Etter ordlyden i lova er det såleis ikkje kurant å få dispensasjon. Arealplanen 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.

I dette naustområde ligg det i dag 6 stk eldre naust. I forprosjekt til kystsoneplan 1989 er dette område registrert som lokalitet nr.24 med B-verneverdi. Det er lite opplysningar å hente om kvart einskild bygg. Det står m.a at alderen på bygga er varierende, nokre av dei frå 1900-talet. Bilete frå område ligg ved saka.

Når det gjeld merknad frå Fiskarlaget vest så er avtaler som evt skal inngåast med nausteigarane i område av privatrettsleg art.

I høve til Naturmangfaldslova ligg det ikkje føre kjende registreringar (naturtypar, artar) i område.

Det ligg offentleg vassleidning over arealet. BVA AS har ikkje kome med uttale i saka.

Bremnes fryseri AS er ei «hjørnesteinsbedrift» i Bømlo som har behov for meir næringsareal. Det ligg ikkje føre merknader frå korkje private eller offentlege instansar. Det er såleis lite allmenne interesser knytt opp mot arealet.

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 2,7 mål og skal byggjast ut til industriføremål. Det er klart at fleire kan verta råka av dispensasjonen m.a i høve til trafikk/støy osv. 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.

I denne saka finn ein at vilkåra etter pbl §19-2 til å gje dispensasjon ligg føre. Det bør setjast vilkår om at utbygging av området ikkje kan skje før dette er klarert gjennom ein reguleringsplanprosess.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen

Miljømessige konsekvensar:

Evt. konsekvensar vil bli avklart gjennom ein planprosess

Beredskap- og samfunnstryggleik:

Ingen

Folkehelse:

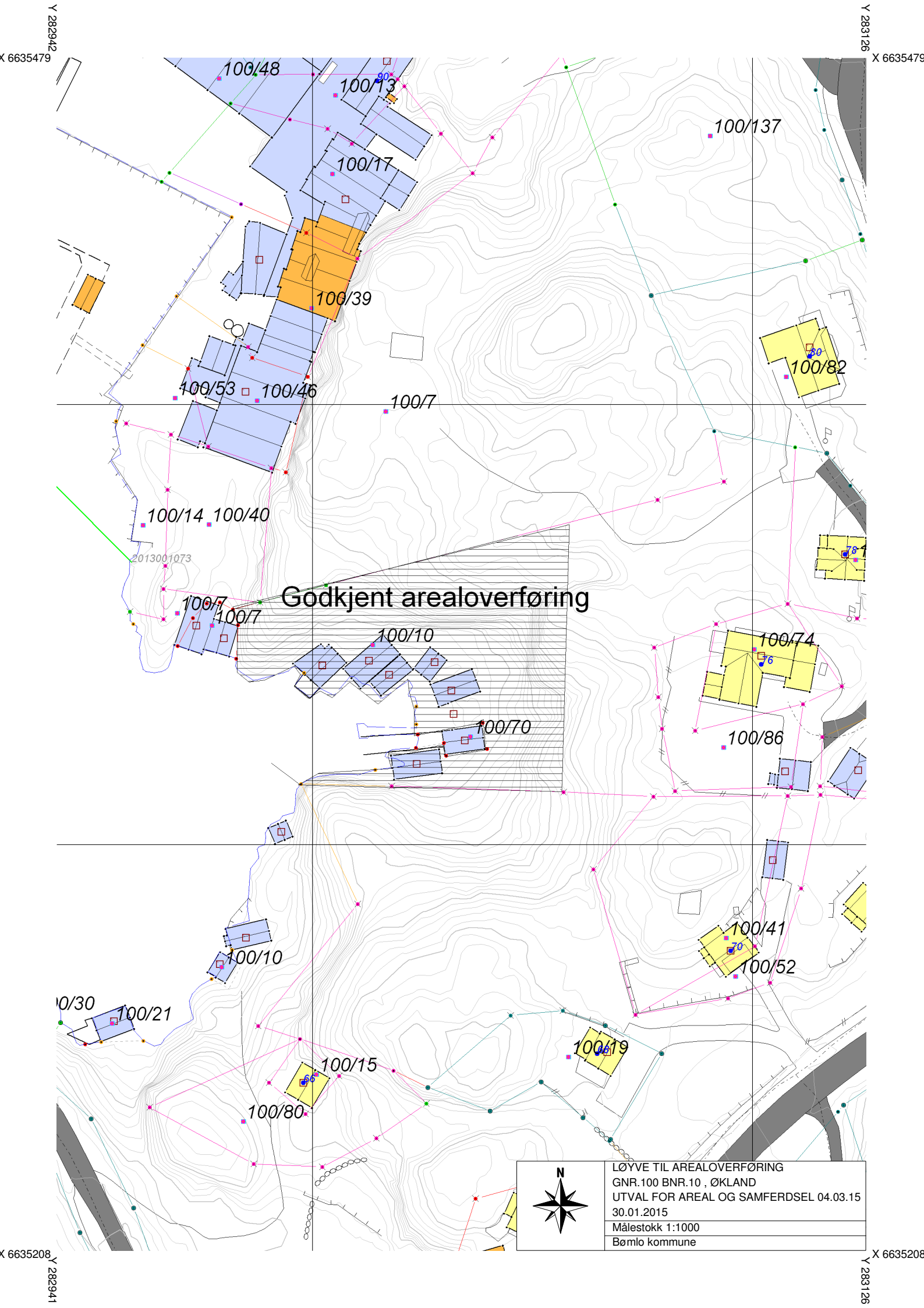
Ingen

Oppsummering og konklusjon:

Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre dokumentasjon som tilseier at eigar av gnr.100 bnr.10 ikkje kan fremje søknad om frådeling av det aktuelle arealet. Løyve etter plan- og bygningslova inneber heller inga avgjerd på privatrettslege tilhøve.

Bremnes fryseri AS er ei «hjørnesteinsbedrift» i Bømlo som har behov for meir næringsareal. Det ligg ikkje føre merknader frå korkje private eller offentlege instansar. Det er såleis lite allmenne interesser knytt opp mot arealet. Rådmannen meiner at vilkåra for å gje dispensasjon ligg føre. Det bør likevel setjast vilkår om at utbygging av området ikkje kan skje før dette er klarert gjennom ein

reguleringsplanprosess. Dette for å få ei breiare medverknad i vedtaksprosessen og for betre å ivareta interessene for råka partar. Det bør vera ein open og offentleg prosess for utbygginga.



Godkjent arealoverføring

	LØYVE TIL AREALOVERFØRING
	GNR.100 BNR.10 , ØKLAND
	UTVAL FOR AREAL OG SAMFERDSEL 04.03.15
	30.01.2015
Målestokk 1:1000	
Bømlo kommune	

Y 282942
 X 6635479
 Y 282941
 X 6635208

Y 283126
 X 6635479
 Y 283126
 X 6635208