



Vår saksbehandlar:
John Nordseth Nesse

Sak nr D243/15
Direkte telefonnr.:
53423164

Vår dato:
14.04.2015
Dykkar dato:

Vår referanse:
2015/112-8178/2015
Dykkar referanse:

Sverre Leon Larsen
Skuleplassvegen 321
5437 FINNÅS

MELDING OM VEDTAK OG KLAGERETT: SØKNAD OM DISPENSASJON TIL OPPRETTING AV BUSTADTOMT 127/2 HELVIKEN

Viser til Dykkar søknad om dispensasjon motteke 21.01.2015 om oppretting av ny grunneigedom til bustad på omlag 1400 m² frå gnr.127 bnr.2 på Helviken.

Eigar: Sverre Leon Larsen, Skuleplassvegen 321, 5437 Finnås
Kjøpar: Glen Atle Larsen, Bleikhidleren 10, 5430 Bremnes

Dokument i saka:

1. Søknadsskjema m/vedlegg.
2. Politisk saksframlegg datert 23.01.15
3. Sak sendt til FMHO og HFK til uttale 10.03.2015
4. Sak handsama etter jordlova 14.04.2015

Status i kommuneplanen sin arealdel:

Grunneigedomene som er søkt oppretta ligg i område som i arealdelen til kommuneplanen er godkjent som LNF område, samt delvis i område tiltenkt fritid og turistformål. Bustadtomta vil liggja om lag 80 meter frå sjø. Tiltaket krev såleis dispensasjon pbl. §§ 11-6 og 1-8.

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. 14.04.15 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. 14.04.15 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 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.

Kommentar og vurdering:

I plan- og bygningslova §11-6 står det at kommuneplanen sin arealdel/gjeldande reguleringsplan fastset framtidig arealbruk for området. Det er søkt om oppretting av ny grunneigedom som skal nyttast til bustad.

Som det går fram av ovannemnde planstatus vil opprettinga av den nye tomta vera i strid med gjeldande arealplan, samt liggja innaføre 100-metersbeltet. Saka var oppe i utvalsmøte 04.03.2015 med saksnr. PS44/15. I møtet vart det samrøystes vedteke følgjande:

Utval for areal og samferdsel vurderer å gje dispensasjon til oppretting av bustadtomt i Helviken og sender saka på høyring.

Grunngjeving:

Eigar har oppretta eit heilt spesielt og flott område på Helvik. Det er difor viktig at eigar/son får anledning til å busetje seg i området.

Løyve kan skrivast ut administrativt.

Saka vart sendt på uttale Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland 10.03.2015. Det kom ikkje inn merknadar til tiltaket innan fristen.

Ved oppretting av byggjetomt seier Plan- og bygningslova at tomta skal vera sikra lovleg tilkomst til veg som er open for alminneleg ferdsel. Det same gjeld avlaup og vassforsyning for tomta, der 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 veg, 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.

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 avløpsselskap 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.

Utslepp frå tomta 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 utsleppsløyve må difor følgja byggjemeldinga.

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

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå §§ 1-8 og 11-6 til å oppretta ny grunneigedom på om lag 1400 m² frå gnr.127 bnr.2 av Helviken. Løyvet 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 23.01.2015.
2. Utslepp frå tomta må skje i samsvar med godkjende avlaupsløysingar i Bømlo kommune. Det må søkjast om utsleppsløyve for framtidig bygg i samband med søknad om byggjeløyve på tomta.

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 sløkkjevatn 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 14.04.2018, 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 23.01.2015.

Med helsing
Bømlo kommune

John Nordseth Nesse
Sakshandsamar arealbruk

Kopi til:

Glen Atle Larsen	Bleikhidlren 10	5430	BREMNES
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: 2015/112-1624/2015 / 127/2

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

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
243/15	Fullmaktsvedtak - Areal og samferdsel	
	Utval for areal og samferdsel	

SØKNAD OM DISPENSASJON TIL OPPRETNING AV BUSTADTOMT 127/2 HELVIKEN**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Det vert gjeve avslag på søknaden om dispensasjon.
I medhald av Plan- og bygningslova §§ 1-8 og 11-6 vert det ikkje gjeve løyve til oppretting av grunneigedom til bustad på om lag 1400m².

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 04.03.2015

Nytt framlegg frå John Magne Søvold (Ap):

Utval for areal og samferdsel vurderer å gje dispensasjon til oppretting av bustadtomt i Helviken og søknaden saka på høyring.

Grunngjeving:

Eigar har oppretta eit heilt spesielt og flott område på Helvik. Det er difor viktig at eigar/son får anledning til å busetje seg i området.

Løyve kan skrivast ut administrativt.

Framlegget frå John Magne Søvold (Ap) vart samrøystes vedteke.

Vedtak:

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

Utval for areal og samferdsel vurderer å gje dispensasjon til oppretting av bustadtomt i Helviken og søknaden saka på høyring.

Grunngjeving:

Eigar har oppretta eit heilt spesielt og flott område på Helvik. Det er difor viktig at eigar/son får anledning til å busetje seg i området.

Løyve kan skrivast ut administrativt.

Dokument i saka:

1. Søknadsskjema med vedlegg datert 21.01.15

Bakgrunn for saka:

Bømlo kommune har motteke søknad om dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom til bustad på om lag 1400m² frå gnr. 127 bnr. 2 på Helviken.

Området tiltenkt bustadtomta ligg i kommuneplanen sin arealdel i hovudsak som LNF-område, samt delvis i området tiltenkt fritid og turistformål. Bustadtomta vil liggja om lag 80 meter frå sjø. Tiltaket krev såleis dispensasjon frå pbl. §§ 11-6 og 1-8.

I søkjar si grunngjeving for å få dispensasjon står det:

«Huset på eigedommen holder ikkje dagens standard. Det er derfor nødvendig å bygge nytt hus på eigedommen for å kunne bo på Helvik. Vi har startet med drift av næringsvirksomhet (sauer), og ønsker å drive Helvik som gard i fremtiden. For at det skal være aktuelt må vi kunne bo der vi arbeider.

Plasseringen av tomten er i nærheten av allerede eksisterende bygninger på eigedommen, og følger de naturlige grensene/omgivelsene en finner i området. Det forklarer hvorfor kartet går inn i det lilla området på kartet. Det er naturlig at tomtegrensene følger gjerdet og videre langs veien.

Huset som vil bli bygd vil ha vanlig husstandard. Huset vil derimot bli bygd slik at det passer inn i kulturlandskapet. Målet er derfor at huset skal se ut som det alltid har stått der.

Huset og tomten vil ligge på andre siden av det regulerte området ved sjø og vei. Huset ligger innenfor 100 meters grensa for sjø. Det er derimot en naturlig forklaring på. Dersom huset skulle ligge utenfor 100 meters grensa ville tomten/huset måtte plasseres høyere i terrenget, noe som vil føre til blant annet større grad av anleggsarbeid for å planere tomten. I tillegg kan resultatet bli sjenerende i omgivelsene da huset ikke ville falt naturlig inn i tunet på Helvik. Den naturlige plasseringen av tomten er der det søkes om.

Vurderingar:

Som det går fram av ovannemnde planstatus vil opprettinga av bustadtomta vera i strid med kommuneplanens arealdel, samt liggja innaføre 100-metersbeltet.

Tomta vil liggja om lag 80 meter frå sjø, noko som og er tilfellet for dei andre eksisterande bygningane i området. Eksisterande veg vil liggja nærmare sjø enn tomta. På andre sida av vegen mot sjø er det ein eksisterande reguleringsplan som sikrar dette området som friområde. Med dette som utgangspunkt bekymrar ikkje rådmannen seg over avstand til sjø og tiltak i 100-metersbeltet i denne saka.

Tiltent parsell vil i stor grad liggja innaføre område satt av til LNF. Tiltaket vil difor vera i direkte strid med pbl. § 11-6. Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området.

Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak bestemmelsen det vert dispensert i frå, eller

omsyna i lova 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 leggjast særleg vekt på.

Rådmannen fryktar at ein vil undergrave kommuneplanen som styringsverktøy ved å gje dispensasjon i denne saka. Dersom kommunen ynskjer bustadar i dette området, bør det skje gjennom plan og planstyrt utvikling, og ikkje gjennom dispensasjon.

Økonomiske konsekvensar:

Ikkje vurdert

Miljømessige konsekvensar:

Ikkje vurdert

Beredskap- og samfunnstryggleik:

Ikkje vurdert

Folkehelse:

Ikkje vurdert

Oppsummering og konklusjon:

Det vert framlagt vedtak om avslag av di ein fryktar at ein vil undergrave kommuneplanen som styringsverktøy ved å gje dispensasjon i denne saka. Dersom kommunen ynskjer bustadar i dette området, bør det skje gjennom plan og planstyrt utvikling, og ikkje gjennom dispensasjon.

Endring 1
Sak 06-087-94

Tiltenkt parsell

KULES
ENDRINGSRÅDE

127/9
127/11

127/10

127/12

127/13

127/14

127/15

127/16

127/17

127/18

127/19

127/20

127/21

127/22

127/23

127/24

127/25

127/26

127/27

127/28

127/29

127/30

127/31

127/32

127/33

127/34

127/35

127/36

127/37

127/38

127/39

127/40

127/41

127/42

127/43

127/44

127/45

127/46

127/47

127/48

127/49

127/50

127/51

127/52

127/53

127/54

127/55

127/56

127/57

127/58

127/59

127/60

127/61

127/62

127/63

127/64

127/65

127/66

127/67

127/68

127/69

127/70

127/71

127/72

127/73

127/74

127/75

127/76

127/77

127/78

127/79

127/80

127/81

127/82

127/83

127/84

127/85

127/86

127/87

127/88

127/89

127/90

127/91

127/92

127/93

127/94

127/95

127/96

127/97

127/98

127/99

127/100

127/101

127/102

127/103

127/104

127/105

127/106

127/107

127/108

127/109

127/110

127/111

127/112

127/113

127/114

127/115

127/116

127/117

127/118

127/119

127/120

127/121

127/122

127/123

127/124

127/125

127/126

127/127

127/128

127/129

127/130

127/131

127/132

127/133

127/134

127/135

127/136

127/137

127/138

127/139

127/140

127/141

127/142

127/143

127/144

127/145

127/146

127/147

127/148

127/149

127/150

127/151

127/152

127/153

127/154

127/155

127/156

127/157

127/158

127/159

127/160

127/161

127/162

127/163

127/164

127/165

127/166

127/167

127/168

127/169

127/170

127/171

127/172

127/173

127/174

127/175

127/176

127/177

127/178

127/179

127/180

127/181

127/182

127/183

127/184

127/185

127/186

127/187

127/188

127/189

127/190

127/191

127/192

127/193

127/194

127/195

127/196

127/197

127/198

127/199

127/200

127/201

127/202

127/203

127/204

127/205

127/206

127/207

127/208

127/209

127/210

127/211

127/212

127/213

127/214

127/215

127/216

127/217

127/218

127/219

127/220

127/221

127/222

127/223

127/224

127/225

127/226

127/227

127/228

127/229

127/230

127/231

127/232

127/233

127/234

127/235

127/236

127/237

127/238

127/239

127/240

127/241

127/242

127/243

127/244

127/245

127/246

127/247

127/248

127/249

127/250

127/251

127/252

127/253

127/254

127/255

127/256

127/257

127/258

127/259

127/260

127/261

127/262

127/263

127/264

127/265

127/266

127/267

127/268

127/269

127/270

127/271

127/272

127/273

127/274

127/275

127/276

127/277

127/278

127/279

127/280

127/281

127/282

127/283

127/284

127/285

127/286

127/287

127/288

127/289

127/290

127/291

127/292

127/293

127/294

127/295

127/296

127/297

127/298

127/299

127/300

127/301

127/302

127/303

127/304

127/305

127/306

127/307

127/308

127/309

127/310

127/311

127/312

127/313

127/314

127/315

127/316

127/317

127/318

127/



Tiltenkt parsell gnr.127 bnr.2 Helviken 23.01.2015
Målestokk 1:1000
Bømlo kommune. Teknis