



Vår saksbehandlar:  
Elisabeth Gjerde

Vedtak D146/16  
Direkte telefonnr.:  
53423154

Vår dato:  
10.03.2016  
Dykkar dato:

Vår referanse:  
2015/2118-6267/2016  
Dykkar referanse:

Maren H. Johannessen  
Stavlandsneset 135  
5430 BREMNES

## DISPENSASJON FRÅ BYGGJEGRENSE TIL OPPFØRING AV BUSTADHUS 110/327 ALVSVÅG

Viser til dykkar søknad av 28.12.2015 om dispensasjon til plassering av framtidig bustadhus på gnr.110 bnr.327, Alvsvåg

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 fastsett byggjegrense på 25 m langs sjø, jamfør pbl §11-6 til å plassere framtidig bustadhus på gnr.110 bnr.327, Langøy Alvsvåg.**

Dispensasjonen vert gjeve med følgjande vilkår:

- Bustaden skal ikkje vera nærare enn om lag 15 m frå sjø.
- Maksimal kotehøgde skal vera på om lag 6-6 moh.
- Det må gjennomførast førehandskonferanse med kommunen før innsending av byggjesøknad.
- I utforming, volum osv. skal det takast omsyn til terreng, omgjevnad og eksisterande nabobygg, jamfør pbl §29-2.
- Kommuneplanen sine føresegner §3.3.1, §3.3.2 og §3.3.3 må vektleggjast i prosjekteringa.

Det vert gjeve dispensasjon med følgjande grunngjeving:

- Bustadtomta vart godkjent i nyare tid - ved dispensasjon i Utval for areal og samferdsel den 21.01.15, sak PS 21/15.
- Det ligg ikkje føre merknader frå offentlege høyringsinstansar.
- Plasseringa medfører inga ulempe for ålmenta.
- Strandsona på Langøya er allereie privatisert ved at tidlegare oppførte bustader er plassert nærare enn 25m frå sjø.
- Bygget kjem på ei nær rett linje i høve til bustadplassering på nabotomtane.
- Plasseringa gjev betre utnytting av tomtareal og betre plass til framtidig garasje/uteområde .

### Dokument i saka:

1. Søknadsskjema m/vedlegg, mottatt 28.12.15.
2. Brev der saka vart sendt på høyring, datert 10.02.16.

**Status i gjeldande kommuneplan, vedtatt 18.03.2013:**

Omsøkt tiltak ligg i område som i gjeldande kommuneplan er godkjent for bustadføremål med krav om 25 m byggjeavstand til sjø (føresegner §3.5.3).

**Temakart for bevaringsverdiar friluftsliv, sjøbruksmiljø og badeplassar:**

Temakartet for bevaringsverdiar, utarbeida i 2003, viser ingen kjende friluftsområde, sjøbruksmiljø eller badeplassar.

**Naturmangfaldlova:**

I høve til naturbase og artskart er det pr.10.03.16ingen 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.

**Kulturminne:**

I høve til Riksantikvaren sin kulturminnedatabase/SEFRAK så er det pr.10.03.16 ingen kjende registreringar på tomta. Alle byggjeområde er likevel underlagt undersøkingsplikt etter kulturminnelova.

**Kommentar og vurdering:**

I plan- og bygningslova §11-6 står det at gjeldande kommuneplan fastset framtidig arealbruk for området. Det er søkt om framtidig plassering av bustadhus om lag 15 m frå sjø på gnr.110 bnr.327. Tomta ligg i område som er sett av til bustadføremål, men med byggjegrense på 25 m frå sjø. Som det går fram av planstatus vil difor tiltaket vera i strid med gjeldande kommuneplan.

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. 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.

Bustadtomta vart oppretta ved dispensasjon så seint som den 29.01.2015. Tomta ligg inneklemt mellom eksisterande bustadhus og har ein storleik på 1010.4 m<sup>2</sup>. Tomta er noko smal i fasong. Dersom byggjegrensa på 25 m skal følgjast, så medfører det at over halvparten av tomta «går bort». Det har gjennom fleire år vore godkjent mange enkeltinngrep i strandsona på Langøya og den er i stor grad privatisert. I hovudsak er det difor omsynet til landskapet og karakteren i området som no må vektleggjast ved ytterlegare utbygging av område. Dette kan stillast vilkår om ved dispensasjon, jamfør pbl §19-2, 1.ledd.

Etter ein reell og konkret vurdering av di sak, finn ein at det ligg føre grunnar for å gje dispensasjon til omsøkt plassering av bustaden. Det vert sett vilkår til dispensasjonen.

**Klagerett og klagefrist:**

Søknaden er avgjort etter fullmakt. Vedtaket kan klagast på innan 3 veker, klageinstans er Fylkesmannen. Skriftleg klage vert å senda på e-post til [postmottak@bomlo.kommune.no](mailto:postmottak@bomlo.kommune.no) eller pr. brev til Bømlo kommune, Arealbruk, Leirdalen 1, 5430 Bremnes. Sjå meir informasjon om klage og klagerett på vedlagt informasjonsark.

**Gebyr:**

I tråd med gjeldande gebyrregulativ vert sakshandsamingsgebyr sendt tiltakshavar frå økonomiavdelinga i Bømlo kommune.

Med helsing  
Bømlo kommune

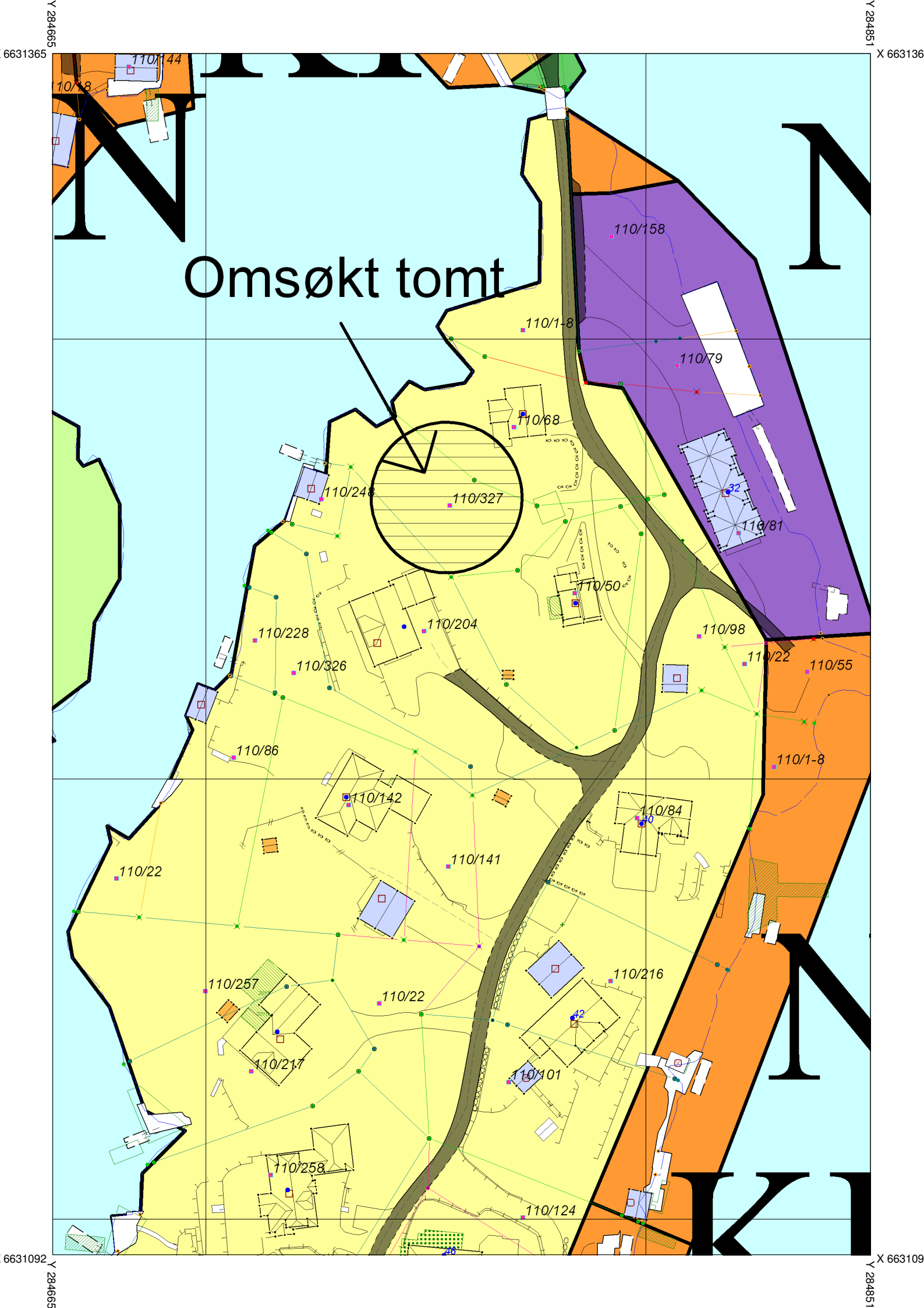
Elisabeth Gjerde  
Avd. ingeniør

*Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift*

Kopi til:

|                          |               |      |        |
|--------------------------|---------------|------|--------|
| Hordaland Fylkeskommune  | Postboks 7900 | 5020 | Bergen |
| Fylkesmannen i Hordaland | Postboks 7310 | 5020 | Bergen |

|  |  |
|--|--|
| Sendar<br>Bømlo Kommune<br>Arealbruk<br>5430 Bremnes       | <b>Melding om rett til å klage over<br/>         forvaltningsvedtak</b><br>(Forvaltningslova §27 3.ledd)   |
| Klageinstans:<br>Fylkesmannen i Hordaland, justisavdelinga | <b>Denne meldinga gjev viktige opplysningar<br/>         dersom De vil klaga på vedtaket De no er gjort<br/>         kjend med</b>   |
| <b>Klagerett</b>   | De har rett til å klage på vedtaket  |
| <b>Kven kan De klage til?</b>                              | Klage sender De til Bømlo Kommune. Dersom ikkje vedtaket vårt vert endra som følgje av klagen, sender vi klaga over til Fylkesmannen i Hordaland.  |
| <b>Klagefrist</b>  | 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.   |
| <b>Innhald i klagen</b>                                    | De må oppgje kva for ei vedtak De klagar på, grunn til at De klagar, dei endringane De ynskjer og ev.t 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 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.  |
| <b>Rett til å sjå dokumenta og til å krevje rettleiing</b> | 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.   |
| <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 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. Ev.t. krav om dekking av sakskostnader må vera fremja innan 3 veker etter at det nye vedtaket vart gjort kjent for Dykk   |
| <b>Klage til Sivilombodsmannen</b>                         | 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 eller 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                                       |  |



Omsøkt tomt

Y 284655

X 663136

Y 663109

X 663109