



Vår saksbehandlar: Elisabeth Gjerde
Sak nr D- 66/17
Direkte telefonnr.: 53423154
Vår dato: 07.02.2017
Dykkar dato: «REFDATO»
Vår referanse: 2016/2016-3064/2017
Dykkar referanse: «REF»

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

MELDING OM VEDTAK OG KLAGERETT - DISPENSASJON OG LØYVE TIL TILBYGG BUSTADHUS 138/2 SELE SØNDRE

Viser til Dykkar søknad mottatt komplett den 26.01.17 om bygging av tilbygg til bustadhus på gnr./bnr. 138/2.

Omsøkt tiltak ligg i område som er sett av til LNF-føremål i gjeldande kommuneplan og det er søkt om dispensasjon frå dette arealføremålet. Ein gjer merksam på at saka ikkje har vore på høyring til offentlege høyringsinstansar før dette vedtaket vert treft, jamfør plan- og bygningslova §19-1. Tiltaket vert utført i eigen hage og råkar ingen offentlege interesser. Bømlo kommune meiner difor at tiltaket er kurant og har treft vedtak direkte utan høyringsrunde. Offentlege mynde vert gjeve høve til å klage på vedtaket, sjå vedlagt informasjon om klage og klagefrist mm.

I samsvar med Bømlo kommune sitt delegasjonsreglement har rådmannen gjort følgjande

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

I medhald av Plan- og bygningslova §20-2 a, jamfør §20-3, vert det gjeve løyve til bygging av tilbygg til eksisterande bustadhus på gnr./bnr. 138/2, Sele søndre.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå § 11-6 til å føre opp omsøkt tilbygg på gnr.138 , bnr.2, av Sele søndre.

Dispensasjon vert grunngeve med følgjande:

- Tiltaket gjeld tilbygg til eksisterande bustad og ligg slik til inne i tunet at det ikkje vil privatisere området noko meir i høve til ålmenta enn slik det er i dag.
- I kartbasen AR5 er arealet registrert som open jorddekt fastmark. Tiltaket råkar difor ikkje landbruksinteressene
- Det er ikkje registrert kjende kulturminne som vert råka av tiltaket.
- Det er ikkje registrert prioriterte artar, trua eller nær trua artar, jamfør naturmangfaldslova.

Tilsyn:

I følge pbl §25-2 kan kommunen føra tilsyn kva tid som helst i løpet av byggjesaka og inntil 5 år etter at ferdigattest er gjeve. Bømlo kommune har utarbeida eigen strategiplan for tilsyn gjeldande for 2016. Tilsyn i Dykkar prosjekt vil bli vurdert ut frå gjeldande strategiplan.

Løyvet er gjeve med følgjande vilkår og merknader:

1. Før oppstart av dei ulike fagområda, lyt det liggja føre erklæring om ansvarsrett jf. motteke gjennomføringsplan. Kopi av erklæringane må snarast råd og før igangsetting av arbeid sendast kommunen. Dette gjeld også ved endring av ansvarleg føretak for dei ulike fagområda.
2. Det må gjennomførast vurderingar og tiltak for å unngå fare for grunnbrot, utgliding av lausmassar, skade på leidningsnett, sikringstiltak av gåande/køyrande gjennom anleggsområdet.
3. Tiltaket krev utstikking i plan og høgde. Tiltaket må plasserast etter godkjent situasjonskart og fastsett sokkelhøgd.
4. Det lyt førast naudsynt kontroll slik at tiltaket ikkje strir i mot regel gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, reguleringsplan med føresegner, eventuelle rekkefylgjekrav, eller føresegner i gjeldande kommuneplan.
5. Dersom arbeida rårkar offentleg veg/avkøyrsløve må ansvarleg entreprenør sjå til at det på førehand ligg føre godkjent graveløyve og arbeidsvarsling/skiltplan frå vegeigar, dvs. Bømlo kommune v/teknisk drift eller Statens vegvesen.
6. Kvittert gravemelding frå Bømlo Vatn- og Avløpsselskap AS, Finnås Kraftlag og Telenor må liggje føre før gravearbeida tek til.
7. Brannskiljande konstruksjonar lyt vera tilfredstillande utført mot tilgrensande bygningar ved avstand mindre enn 8 meter, j.fr. TEK 10, kap. 11, -sikkerhet ved brann.
8. Seinast ved søknad om ferdigattest skal det liggja føre:
 - a. Kvittering for levert byggje- og anleggsavfall frå godkjent deponi.
 - b. Dokumentasjon på at FDV-dokument er levert tiltakshavar/eigar.
 - c. Oppdatert og kvittert gjennomføringsplan.

Merknad:

- Tiltak som støttemur/vesentleg terrengheving eller utfylling mot tilgrensande naboar er også søknadspliktig arbeid.
- Søknad om mellombels bruksløyve krev grunngeving.
- Bygningen/tiltaket eller del av han **må ikkje takast i bruk** utan at det er gjeve ferdigattest, j.fr. Pbl § 21 - 10.
- Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det som går fram av løyve
- Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan 3 år. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar i lengre tid enn 2 år, j.fr. Pbl § 21 – 9.

Vår gjennomgang av søknaden og bygnings-/adresseopplysningar som vert registrert i matrikkelen:

Dokument i saka:

1. Søknad om løyve til tiltak, mottatt 27.12.16.
2. Mottakskontroll, mangelbrev datert 18.01.17.
3. Mottatt revidert søknad den 26.01.17.
4. E-post vedk. sakshandsamingstid mottatt 31.01.17.
5. E-post vedk sakshandsamingstid mottatt 07.02.17.

Kommunen si dispensasjonsvurdering:

Omsøkt tiltak ligg i område som er sett av til LNF-føremål. Tiltaket gjeld tilbygg til eksisterande bustadhus og vil vera i strid med arealføremålet i gjeldande arealplan. Det er søkt om dispensasjon.

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 det vert dispensert i frå, eller omsyna i lovas føremålsføresegna, 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 leggast 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.

Eksisterande bustadhus har ein storleik på om lag 106 m² BRA. Omsøkt tilbygg har ein storleik på 20 m² og inneheld nytt vindfang og bad. Det er opplyst at bustaden har eksisterande utslepp av avlaupsvatn. Tiltaket gjeld tilbygg til eksisterande bustad og ligg slik til inne i tunet at det ikkje vil privatisere området noko meir i høve til ålmenta enn slik det er i dag. I kartbasen AR5 er arealet registrert som open jorddekt fastmark. Tiltaket rårar difor ikkje landbruksinteressene. Det er ikkje registrert kjende kulturminne som vert råka av tiltaket og det er ikkje registrert prioriterte artar, trua eller nær trua artar, jamfør naturmangfaldslova.

Etter ein reell og konkret vurdering av søknaden din finn ein at vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel ligg føre.

Tiltakshavar:	Helge Rullestad											
Ansvarleg søkjar:	Idealhus AS											
Eigedom:	Gnr/ bnr:			138/2			Bygn.type kode:			111		
Tildelt adresse:	Bømlavegen 385						Bygn nr:			173845529		
Bruksareal (BRA eksisterande)	106	m ²	U01:	0	m ²	H01:	56	m ²	H02:	50	m ²	
Tilbygg (BRA)	20	m ²	U01:	0	m ²	H01:	20	m ²	H02:	0	m ²	
Overb. uteareal(BRA)	0	m ²	U01:	0	m ²	H01:	0	m ²	H02:	0	m ²	
Sum BRA:	126	m ²										
Bygningsdetaljer:	Ant.		Ant.	1	Ant. wc:	1	Ant.					

	rom:	bad:	kjøkken:
Førehandsmelding BVA AS:	BVA AS har ikkje merknader, jamfør deira førehandsmelding datert 13.12.16.		
Teknisk infrastruktur:	Søkjær har i søknaden stadfesta at rett til tilkomst etter § 27-4 og rett til vatn og avlaup etter §§ 27-1, 27-2 og 27-3 er sikra.		
Vatn:	Er tilknytt eksisterande offentleg vatn.		
Avlaup:	Eksisterande privat avlaupsanlegg		
Avstand nabogrense (Jmf PBL 29-4):	> 4 meter		
Avstand anna bygg:	> 8 meter		
Avstand midte veg:	meter		
Avkøyrse frå:	Privat veg	Tiltaket gjev ikkje endra avkøyrse.	
Planstatus:	I arealdelen til kommuneplanen er området avsett til LNF-føremål.		
Visuelle kvalitetar (jmf PBL § 29-2):	Etter pbl §29-2 skal kvart tiltak prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til funksjon og omgjevnad. Tiltaket er vurdert som tilfredstillande i forhold § 29 – 2 PBL.		
Nabovarsel (jmf. PBL § 21-3):	Ingen merknader.		
Dispensasjon (jmf. PBL § 19-2):	Dispensasjon er gjeve administrativt, sjå under vurderingar og grunngjeving.		
Naturmangfaldlova:	I høve til naturbase og artskart er det pr. 07.02.2017 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.		
Kulturminne:	I høve til Riksantikvaren sin kulturminnedatabase/SEFRAC så er det pr. 07.02.2017 ingen kjende registreringar på tomta. Alle byggjeområde er likevel underlagt undersøkingsplikt etter kulturminnelova. Tiltakshavar har aktsemd- og meldeplikt. Dvs. at arbeidet skal stoppast og kulturminnemynde varslast dersom tiltakshavar oppdagar gjenstandar eller spor etter tidlegare menneskeleg aktivitet.		
Saksutgreiing/ vurdering:	Etter ei samla vurdering er det ikkje noko til hinder for at tiltaket kan utførast som planlagt.		
Anna:			

Gebyr:

Gebyr vert fastsett etter gjeldande regulativ og Pbl § 21 - 7, jf. SAK 10, kapittel 7. Faktura vil bli tilsendt tiltakshavar frå vår økonomiavdeling. Nærare informasjon om saksbehandling, gebyr m.m. er å finna på www.Bømlo.kommune.no (**bustad og eigedom**).

Klagerett:

Informasjon og vegleiing om klagerett finn De på vedlagte skjema.

Med helsing

Bømlo kommune

Elisabeth Gjerde

Avd. ingeniør

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Kopi til:

BØMLO VATN OG AVLØPSELSKAP AS Postboks 214 5445 BREMNES

FINNÅS KRAFTLAG SA Hollundsdaalen 1 5430 BREMNES

Likelydande brev er sendt til:

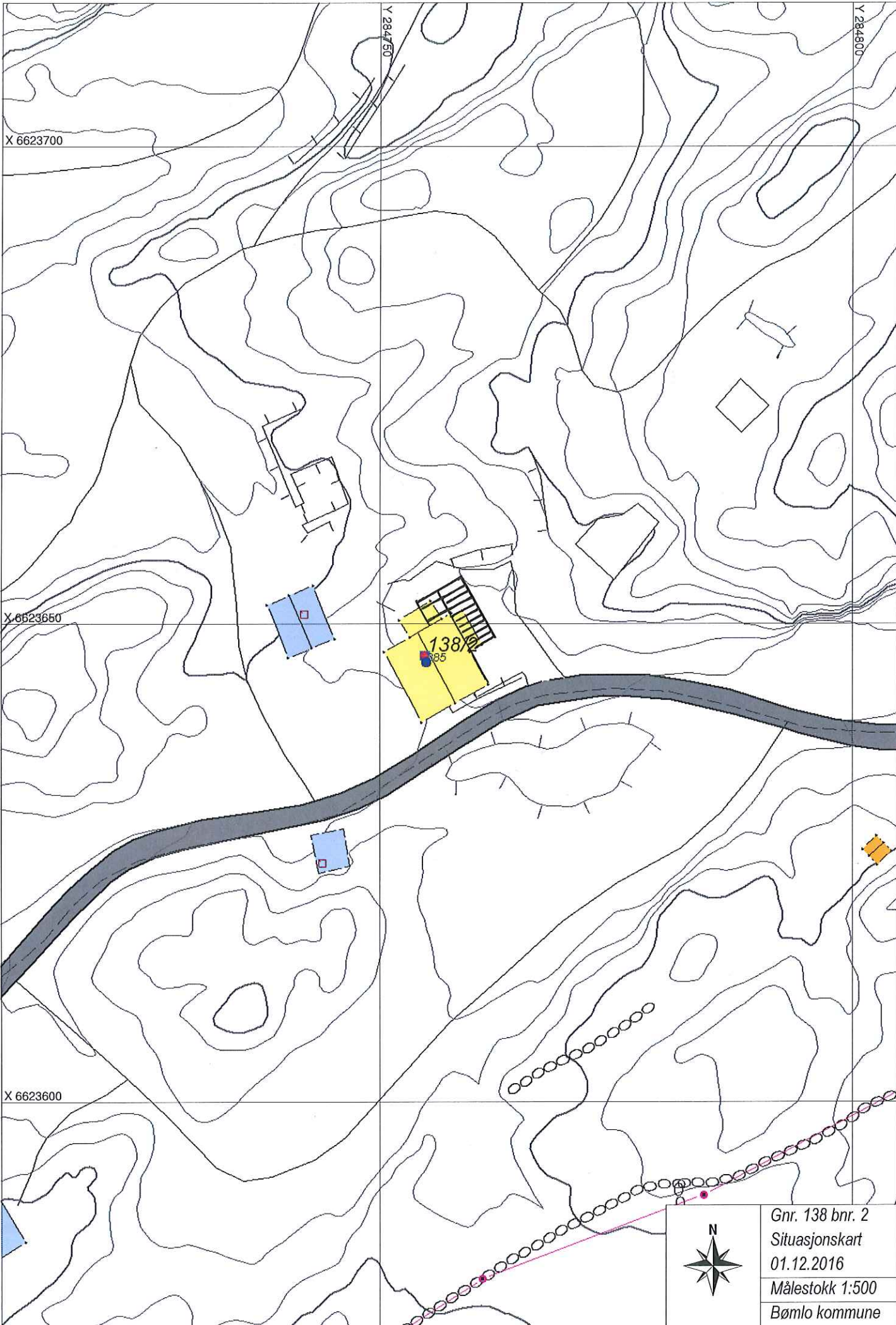
Hordaland fylkeskommune

Fylkesmannen i Hordaland

Hilde Nygaard

Idealhus AS

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 unnatak 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	



Gnr. 138 bnr. 2
Situasjonskart
01.12.2016
Målestokk 1:500
Bømlo kommune