



Vår saksbehandlar:
John Olav Habbestad

Sak nr D- 409/20
Direkte telefonnr.:
53 42 31 45

Vår dato:
17.08.2020
Dykkar dato:
08.07.2020

Vår referanse:
2020/1195-110/4919004/2020
Dykkar referanse:

ESKILD KVALA AS
Postboks 155
4291 KOPERVIK

OVERSENDING AV VEDTAK FOR VURDERING AV KLAGE: DISPENSASJON OG LØYVE TIL BYGGING AV NYTT BUSTADHUS PÅ 110/49 ALVSVÅG

–
Me viser til søknad mottatt 08.07.2020 om dispensasjon frå LNF føremål til bygging av ny einebustad etter brann på gnr./bnr. 110/49.

I samsvar med Bømlo kommune sitt delegasjonsreglement har rådmannen treft følgjande

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

I medhald av plan- og bygningslova §20-2 a, jamfør §20-3, vert det gjeve løyve til omsøkt einebustad, med teikningar, kart og skildringar på gnr./bnr. 110/49, Alvsvåg.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå § 11-6 til å byggje ny einebustad, etter brann på gnr. 110, bnr. 49, av Alvsvåg.

Dispensasjon vert grunngeve med følgjande:

- Det ligg ikkje føre merknader frå høyringsinstansar
- Ein dispensasjon i denne saka vil følast mest rettferdig for tiltakshavar. Det har vore vanleg praksis å godkjenna oppføring av erstatningsbygg ved brann.
- Tomta er tilrettelagt med veg og tatt i bruk. Ein får såleis nytta eksisterande bustadtomt på ein fornuftig måte.
- Avlaupsløysinga frå tomte vert oppgradert til dagens standard og reinsekrav ved at det vert etablert biologisk minireinseanlegg.

Tilsyn:

Etter plan- og bygningslova §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. Tilsyn i dykkar prosjekt vil bli vurdert ut frå gjeldande strategiplan.

Løyvet er gjeve med følgjande vilkår og merknader:

1. Ansvarlege føretak skal sjå til at arbeida vert gjennomført i samsvar med gjeldande lov og regelverk. Det må ikkje gjerast arbeid utover dei som er omfatta av dette løyvet.
2. Dette løyvet, og i dette kart og teikningar som ein viser til, skal alltid vera til stades på byggjeplassen. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.
3. Ansvarlege føretak må senda inn erklæring om ansvarsrett før arbeida som dei skal vera ansvarleg for vert utført. Me rådar til at erklæringane vert sendt til kommunen via ansvarleg søkjar.
4. Ansvarleg søkjar må til ei kvar tid syta for at gjennomføringsplanen er oppdatert og senda den til kommunen.
5. Det må gjennomførast vurderingar og tiltak for å unngå fare for grunnbrot, utgliding av lausmassar, skade på leidningsnett, sikringstiltak av gåande/køyrande gjennom anleggsområdet.
6. Tiltaket krev utstikking i plan og høgde. Tiltaket må plasserast i samsvar med dette vedtaket, godkjent situasjonsplan og teikningar som ligg til grunn for dette. For plassering gjeld toleransegrense for områdetype 2, jamfør standarden «plassering og beliggenhetskroll». Høgdeplasseringa vert godkjent til sokkelhøgde kote 2,5.
7. 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.
8. Oppmålingsdata for bygningar, levert i sosi-standard (spesifisert kva som er målt - t.d. grunnmur/takutstikk/veg), må sendast Bømlo kommune v/oppmålingsavdelinga snarast råd og seinast ved søknad om ferdigattest.
9. Oppmålingsdata for va-anlegg, levert i sosi-standard (spesifisert kva som er målt - t.d. kum, leidning, slamtank), må sendast Bømlo vatn- og avlaupsselskap AS på e-post til post@bva.no snarast råd og seinast ved søknad om ferdigattest.
10. Dersom arbeida rårkar offentleg veg/avkøyrsløp 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.
11. Kvittert gravemelding frå Bømlo Vatn- og Avløpsselskap AS, Finnås Kraftlag og Telenor må liggja føre før gravearbeida tek til.
12. Tilkopling til tekniske anlegg skal skje etter vilkår og retningslinjer frå Bømlo Vatn- og avlaupsselskap AS. Koplingspunkt for vatn og avløp må utførast i samsvar med opplysningar gjeve i BVA si førehandsmelding.
13. Statens vegvesen sine vilkår for siktsone/avkøyringsforhold må følgjast. Før igangsetting av bygging lyt grunnarbeid for fri siktsone vera utført.

14. Seinast ved søknad om ferdigattest skal det liggja føre:

- a. Spesifiserte geodata for endeleg plassering av bygg- og va-anlegg (sosi-format), jamfør vilkår ovanfor.
- b. Kvittering for levert byggje- og anleggsavfall frå godkjent deponi.
- c. Dokumentasjon på at FDV-dokument er levert tiltakshavar/eigar.
- d. Oppdatert og kvittert gjennomføringsplan.

Merknad:

- Tiltak som støttemur/vesentleg terrengheving eller utfylling mot tilgrensande naboar er også søknadspliktig arbeid.
- Søknad om mellombels bruksløyve krev grunngjeving.
- Bygningen/tiltaket eller del av han **må ikkje takast i bruk** utan at det er gjeve ferdigattest, j.fr. plan- og bygningslova § 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. plan- og bygningslova § 21 – 9.

UTSLEPPSLØYVE

I medhald av «lokal forskrift om utslepp av sanitært avløpsvatn», fastsett av Bømlo kommunestyre den 06.10.2008, vert det gjeve utsleppsløyve frå omsøkt einebustad på gnr. 110 bnr. 49, Alvsvåg.

Utsleppsløyve vert gjeve med følgjande vilkår:

1. Lokal forskrift om utslepp av sanitært avløpsvatn», fastsett av Bømlo kommunestyre den 06.10.2008 skal følgjast ved etablering av utslepp.
2. Minireinseanlegg skal ha dokumentasjon som tilfredsstillar NS-EN12566-3 eller tilsvarende standard for reinsegrad, slamproduksjon og gjennomsnittleg lufttemperatur.
3. Eigar av minireinseanlegget skal inngå drifts- og vedlikehaldsavtale med kvalifisert føretak. Service på anlegg for bustadhus bør vere min 2 gongar pr år og min 1 gong pr år pr for fritidsbustad. Ved oppseiing av avtalen skal kopi sendast kommunen. Ved sal av bustad/fritidsbustad skal avtalen overførast til ny eigar.
4. Det skal sendast inn rapport til Bømlo kommune for utført for service og slamtømming 1 gong pr år. Rapporten skal dokumentera tidspunkt for utført reparasjonar, slamtømming, vedlikehald, kva som er kontrollert ved servicebesøk og ei totalvurdering av anlegg sin stand.
5. Utsleppsstad for avlaupsvatn frå minireinseanlegg skal lokalisert til vassdrag med heilårs vassføring ved utslepp i vassdrag.
6. Eigar av utsleppsløyve er ansvarleg for evt. forureining, j.fr. § 7 i Forureiningslova.
7. Når offentleg avlaupsleidning går over eller nær eigedomen, skal bygning på eigedommen knytast til denne, j.fr. § 27 - 2 i Plan- og bygningslova.
8. Dersom arbeidet ikkje er sett i gong innan tre år, fell dette utsleppsløyvet bort.

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

Dokument i saka:

1. Løyve til riving av brannobjekt 22.06.20
2. Søknad om løyve til tiltak, mottatt 08.07.2020
3. Saka sendt på uttale 10.07.20
4. mottatt uttale frå BVA AS, 10.07.20
5. Mottatt uttale frå Hordaland fylkeskommune, 05.08.20

Tiltakshavar:	Jörg Ranke												
Ansvarleg søkjar:	ESKILD KVALA AS												
Eigedom:	Gnr/ bnr:			110/49			Bygn.type kode:			111			
Tildelt adresse:	Giljevegen 128						Bygn nr:			300819763			
Bruksareal (BRA)	200,2	m ²	U01:		m ²	H01:	98,1	m ²	H02:	102,1	m ²		
Overb. uteareal(BRA)	98,1	m ²											
Sum BRA:	298,3	m ²											
BYA	209,3	m ²	%BYA= <u>bebyggd areal for bebyggelse på ei tomt eller byggeområde x 100</u> Tomtearealet										
Bygningsdetaljar:	Ant. rom:	5	Ant. bad:	2	Ant. wc:	2	Ant. kjøkken:	1					
Førehandsmelding BVA AS:	BVA AS har stadfesta kopling for VA anlegg/brannkum, jamfør deira brev datert 10.07.20												
Teknisk infrastruktur:	Søkjar 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.												
Uteopphaldsareal og parkeringsløysing:	Situasjonsplan, teikningar, kart viser uteareal som er tilstrekkeleg eigna og utforma etter sin funksjon, jamfør TEK §8-1. Situasjonsplanen viser at bygget har naudsynt parkerings- biloppstillingsplass tilpassa byggverket sin funksjon, jamfør TEK §8-9.												
Vatn:	Vatn skal koplast til offentleg vassleidning.												
Avlaup:	Avlaup skal koplast til privat minireinseanlegg via lukka leidning til holveit med heilårs vassføring.												
Plassering og høgde (Jmf PBL 29-4):	> 4	meter	Høgdeplasseringa vert godkjent til sokkelhøgde kote 2,5, sjå pkt.6 i vilkåra, jamfør pbl§29-4 første ledd										
Avstand anna bygg:	> 8	meter											
Avstand midte veg:	70	meter											
Avkøyrsl frå:	Fylkesveg						Tiltaket gjev ikkje endra avkøyrsl.						
Planstatus:	Tiltaket ligg i område som i arealdelen til kommuneplanen er avsett til LNF-føremål.												
Plankrav:	Området er ikkje bandlagt for regulering.												
Visuelle kvalitetar (jmf PBL § 29-2):	Me vurderer det slik at tiltaket har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, i høve til den funksjon det skal ha, slik det er bygd og i høve til naturlege omgjevnader og plassering.												
Nabovarsel (jmf. PBL § 21-3):	Naboar er varsla i samsvar med føresegnene i plan- og bygningslova §21-3. Det er ikkje registrert merknader i saka.												
Dispensasjon (jmf. PBL § 19-2):	Dispensasjon er gjeve administrativt, sjå under vurderingar og grunngjeving.												

Sikring mot fare:	Det er stadfesta at det ligg føre tilstrekkeleg tryggleik i høve til grunnforhold, flaum, ras, skred mv.
Naturmangfaldlova:	I høve til naturbase og artskart er det 17.08.2020 ingen registreringar av prioriterte artar, trua eller nær trua artar. Det er heller ingen registrerte naturtypar i området. Dermed er det ikkje påvist moglege 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 ingen kjende registreringar på tomta. Alle byggeområde er likevel underlagt undersøkingsplikt etter kulturminnelova. Tiltakshavar/entreprenør har aktsemd- og meldeplikt. Det vil seia at arbeidet skal stoppast og kulturminnemynde varslast dersom de 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.

Bygningsmynde si dispensasjonsvurdering:

Omsøkt tiltak ligg i område som er sett av til LNF føremål. Tiltaket vil vera i strid med gjeldande arealplan og det er søkt om dispensasjon frå bestemmelsen.

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.

Vurdering av plankrav, pbl §12-1:

Området er ikkje bandlagt for regulering.

Me vurderer det slik at det ikkje ligg det føre krav om detaljregulering for området etter kommuneplanen sine føresegner pkt.3.1.

Grunngjeving:

Plankravet gjeld ved utbygging av område. Vår praksis har vore at omgrepet utbygging ikkje råkar eksisterande tiltak ved oppføring av erstatningsbygg etter brann.

Naturmangfaldslova:

I høve til naturbase og artskart er Hopatjørna registrert som naturtypen strandeng/strandsump. Hopatjørna ligg omlag 80 m nedanfor omsøkt erstatningsbustad og vert ikkje råka av tiltaket.

Kulturminne:

I høve til riksantikvaren sin kulturminnedatabase/SEFRAK så er det ingen kjende registreringar på tomta.

Friluftsliv:

Me er ikkje kjend med registrert friluftsområde, sjøbruksmiljø eller badeplassar i tilknytning til området.

Beredskap og samfunnstryggleik:

Ein kjenner ikkje til at det er registrert særskilt fare for flaum eller stein-/snøras i det omsøkte område.

Fordeler med å gje dispensasjon:

- Ein dispensasjon i denne saka vil følast mest rettferdig for tiltakshavar. Det har vore vanleg praksis å godkjenna oppføring av erstatningsbygg ved brann.
- Tomta er tilrettelagt med veg og tatt i bruk. Ein får såleis nytta eksisterande bustadtomt på ein fornuftig måte.
- Avlaupsløysinga frå tomta vert oppgradert til dagens standard og reinsekrav ved at det vert etablert biologisk minireinseanlegg.

Ulemper:

- Ingen.

Gebyr:

Gebyret vert fastsett etter gjeldande regulativ og plan- og bygningslova § 21 - 7, jf. SAK, 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:

Søknaden din er avgjort etter fullmakt. Du kan klaga på Bømlo kommune sitt vedtak. Klagen må vera sendt innan tre veker etter at du fekk dette brevet. Du skriv klagen din til Fylkesmannen i Vestland, men du må senda brevet til oss.

Eventuell klage vert å senda på e-post til 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.

Med helsing

Bømlo kommune

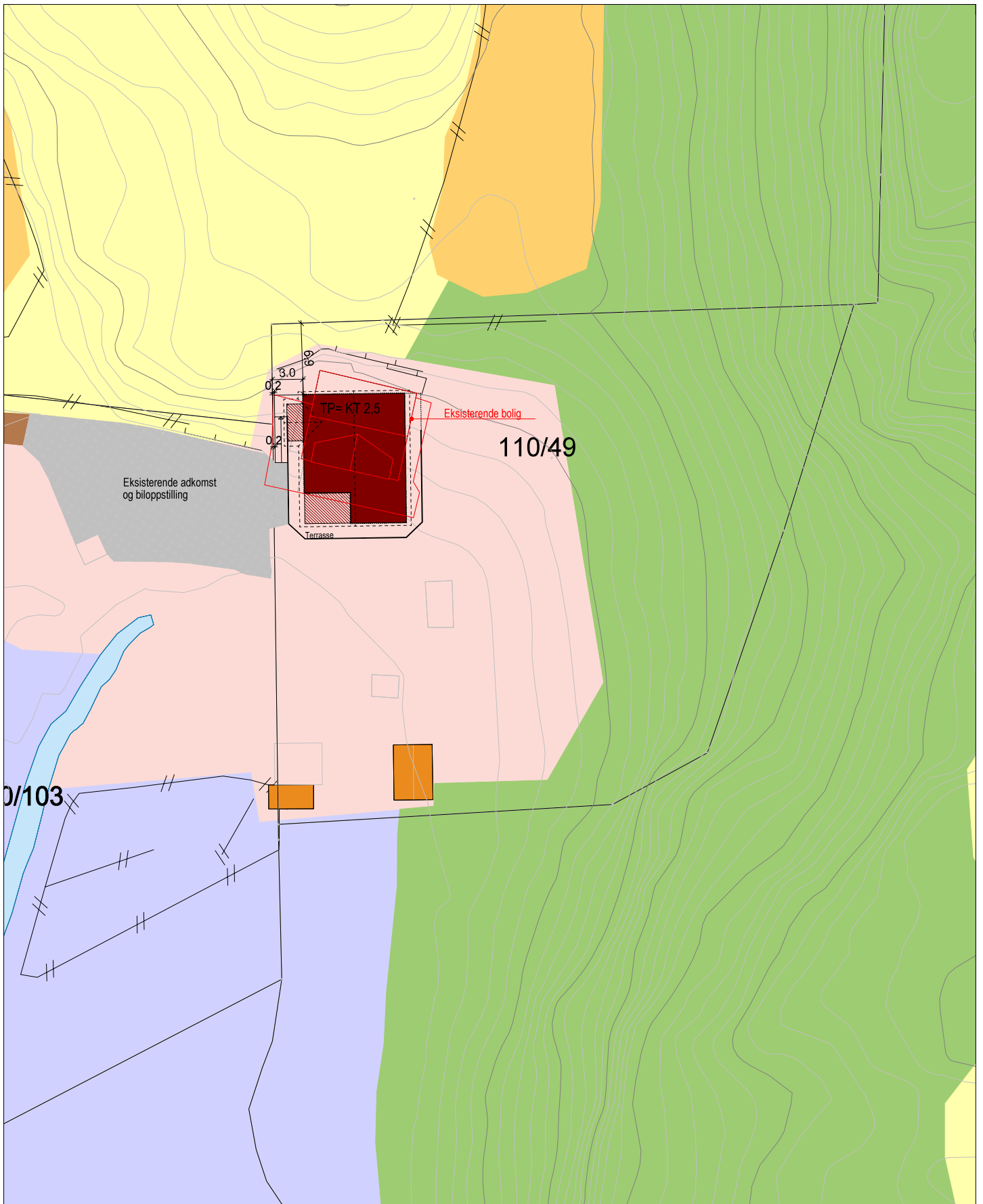
John Olav Habbestad

Saksbehandlar Byggesak

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Jörg Ranke	Giljevegen 128	5430	Bremnes
BØMLO VATN OG AVLØPSELSKAP AS	Postboks 214	5445	BREMNES
SUNNHORDLAND INTERKOMMUNALE MILJØVERK	Meatjønnsvegen 43	5412	STORD
IKS			
FYLKESMANNEN I VESTLAND	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER

Sendar Bømlo Kommune Arealbruk 5430 Bremnes	Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak (Forvaltningslova §27 3.ledd)
Klageinstans: Fylkesmannen i Vestland, justisavdelinga	Denne meldinga gjev viktige opplysningar dersom de vil klaga på vedtaket de no er gjort kjend med
Klagerett	Du har rett til å klage på vedtaket
Kven kan du klage til?	Klage sender du til Bømlo Kommune. Dersom ikkje vedtaket vårt vert endra som følgje av klagen, sender me klaga over til fylkesmannen i Vestland.
Klagefrist	Klagefristen er tre veker frå den dag dette brevet kom fram. Det er nok at klaga er postlagd før fristen går ut. Dersom du klagar så seint at det kan vera uklart for oss om du har klaga i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du fekk dette brevet. Dersom du klagar for seint, kan me sjå bort frå klagen. De kan søkje om å få lengre klagefrist. Dette må då grunngjevast.
Innhald i klagen	De må opplyse om kva for eit vedtak du klagar på, grunn til at De klagar, dei endringane du ynskjer og eventuelt andre opplysningar som kan ha noko å seie for vår vurdering av klagen. Klagen må vera underskriven.
Utsetting av gjennomføringa av vedtaket	Sjølv om du har klagerett, kan vedtaket vanlegvis setjast i verk med det same. Men du 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 du 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. Eventuelt krav om dekking av sakskostnader må vera fremja innan tre veker etter at det nye vedtaket vart gjort kjent for dykk
Klage til sivilombodsmannen	Dersom du meiner du har vore utsett for urett frå den offentlege forvaltninga, kan du 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 avgjord i statsråd fordi Kongen er i statsråd, kan de såleis ikkje seinare føre saka inn for sivilombodsmannen.
Særlege opplysningar	



Sag og Bygg AS

DATA DESIGN SYSTEM
Å-NR: 2018/16-Q2/16/18/19



Tiltakshaver: **Jörg Ranke**
 Byggeplass: **Giljevegen 128, 5430 Bremnes**
 Kommune: **Bømlo**
 Gnr: 110 Bnr: 49 Mål: 1 : 500
 Situasjonsplan

Dato: 01.07.20
 Tegn: Olav
 Prosjekt: 710520
 Tegn.nr: 500

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.