



Vår saksbehandlar:
John Olav Habbestad

Direkte telefonnr.:
53 42 31 45

Vår dato:
07.06.2022
Din dato:

Saksnummer:
2021/7728

OMEGA AREAL AS
Kvassanesvegen 4
5582 ØLENSVÅG

Melding om vedtak og klagerett: Godkjent - rammesøknad - tilbygg kjøkken - 109/290 Svortland

Me viser til din søknad mottatt 04.05.2022 om tilbygg til storkjøkken på gnr./bnr. 109/290.

I samsvar med delegeringsreglementet har kommunedirektøren treft følgjande vedtak D-303/22:

Me gjev rammeløyve til omsøkt tilbygg til storkjøkken, med kart, skildringar og teikningar, på gnr./bnr. Leirdalen 25, 5430 Bremnes.

Rammeløyve er gjeve i medhald av plan- og bygningslova §20-2 a, jamfør §20-3.

Me gjev dispensasjon frå krav til detaljregulering i reguleringsplan R 50 jf. §12-4, til omsøkt tilbygg til kjøkken, på gnr./bnr. 109/290. Dispensasjonen vert gjeve i medhald av plan- og bygningslova § 19-2.

Dispensasjonen vert grunngjeve med følgjande:

- Planlagd tilbygg er relativt lite i storleik og omfang.
- Reguleringsplanen §3 pkt.2 og §6 pkt.2 opnar for at utval for areal og samferdsel kan gjera unntak frå §3.pkt 1 og §6 pkt.1 der særlege grunnar talar for det.
- Ein ny planprosess er tidkrevjande og ville utsett prosjektet unødvendig lengje. Det er utarbeid ein omfattande situasjonsplan og ein oppjustert teknisk plan for dette område. Området er frå før bygd ut og arealet er sett av til utbyggingsføremål. Slik sett kan ein ikkje sjå at ein ny tung planprosess vil vera naudsynt.
- Dei tilsette ved kjøkenet får betre fasilitetar, arbeidstilhøve og kapasitet i samband med matproduksjon.

Rammeløyve er gjeve med vilkår som må oppfyllest før de kan få igangsettingsløyve.

Vilkår:

1. Ansvarlege føretak må sende inn erklæring om ansvarsrett for arbeida som dei skal vera ansvarleg for vert utført. Me rådar til at erklæringane vert sendt til kommunen via ansvarleg søker.
2. Ansvarleg søker må til ei kvar tid syta for at gjennomføringsplanen er oppdatert og senda den til kommunen.

Tiltakshavar:	BØMLO KOMMUNE											
Ansvarleg søkjar:	OMEGA AREAL AS											
Ansvarleg prosjekterande:	Omega areal AS											
Eigedom:	Gnr/ bnr:			109/290			Bygn.type kode:			Anna sjukeheim		
Adresse:	Leirdalen 25, 5430 Bremnes						Bygn nr:			173859368		
Tilbygg (BRA)	32,8	m²	U01:	0	m²	H01:	32,8	m²	H02:	0	m²	
Overb. uteareal(BRA)	6,7	m²	U01:		m²	H01:		m²	H02:		m²	
Sum BRA:	39,8	m²										
BYA	37	m²	%BYA= bebyggd areal for bebyggelse på ei tomt eller byggeområde x 100 Tomtearealet									
Bygningsdetaljar:	Ant. rom:	1	Ant. bad:	0	Ant. wc:	0	Ant. kjøkken:	0				
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 parkeringsløyising:	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 §8-8.											

Godkjenning hjå BVA AS:	Tiltaket krev ikkje avklaring frå BVA AS som gjeld tiltaket. Omlegging av VA anlegg i grunnen er utført.	
Vatn:	Ingen endring	
Avlaup:	Ingen endring	
Plassering og høgde (jmf PBL 29-4):	> 4 meter	
Avstand anna bygg:	> 8 meter	
Avstand midte veg:	meter	
Avkøyrsl frå:	Tiltaket gjev ikkje endra avkøyrsl.	
Planstatus:	Tiltaket ligg i område som i reguleringsplan R- 50 er avsett til xx-føremål.	
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 pr. 07.06.2022 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/SEFRAC så er det ingen kjende registreringar på tomta. Alle byggjeområde 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 offentlig føremål i gjeldande reguleringsplan R 50. Tiltaket vil vera i strid med kravet om utbyggingsplan som ligg i planen.

I dette område for offentlege bygningar er utnyttingsgraden sett til 40% BYA.

Etter samanslåing av eigedommar i området er tomta no på 16190 m², og total bygningsmasse sitt BYA er på omlag 5728 m². Dette vil utgjere utnytting på om lag 35 %, som gjer til at det ikkje er naudsynt med dispensasjonsvurdering for utnyttingsgraden.

Det var i fyrste søknad søkt om dispensasjon frå avstand til veg og bygging i strid med byggjegrænse. Etter om- prosjektering og reduksjon av bygningsmasse er tilbygget i tråd med byggegrense, og dispensasjon er ikkje lenger naudsynt.

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 leggst særleg vekt på.

Etter ordlyden i lova er det såleis ikkje kurant å få dispensasjon. Reguleringsplanen 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.

Vidare skal ein leggja vekt på konsekvensar tiltaket vil få for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Plan- og bygningslova sin føremålsregel §1-1 seier m.a. at byggjesaksbehandling skal sikra at tiltak er i samsvar med lov, føresegn og planvedtak. I tillegg seier den at lova skal fremja berekraftig utvikling til beste for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar.

Etter ein reell og konkret vurdering av søknaden din finn ein at det omsøkte tiltaket er relativt lite i storleik og omfang. Hovuddelen av ombygginga skjer i eksisterande kjøkken. Tilbygget er naudsynt i samanheng med ombygging av kjøken for å auke kapasitet med omsyn til med anna middagsproduksjon og arbeidstilhøve for dei tilsette.

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 statsforvaltaren 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. Klage på adresseringa vert handsama i formannskapet. Sjå meir informasjon om klage og klagerett på vedlagt informasjonsark.

Med helsing
Bømlo kommune

Elisabeth Gjerde	John Olav Habbestad
fagansvarleg byggjesak/deling	saksbehandlar byggjesak

Dette brevet er godkjent elektronisk og har difor inga underskrift

Kopi til:

BØMLO KOMMUNE
STATSFORVALTAREN I VESTLAND
BØMLO KRAFTNETT AS
BØMLO VATN OG AVLØPSSKAP AS

Rådhuset Leirdalen 1
Njøsavegen 2
Hollundsdaen 1
Postboks 214

Sendar Bømlo Kommune Arealbruk 5430 Bremnes		Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak (Forvaltningslova §27 3.ledd)
Klageinstans: Statsforvaltaren 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 statsforvaltaren 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 avgjort i statsråd fordi Kongen er i statsråd, kan de såleis ikkje seinare føre saka inn for sivilombodsmannen.	
Særlege opplysningar		