



Mesterbygg Jæren AS  
Aniksdalsvegen 61  
4362 VIGRESTAD

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/598 - 18/24189

Saksbehandlar:  
Knut Bjørnevoll  
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:  
14.08.2018

## Dispensasjon og løyve til oppføring av hytte - gbnr 58/113 Lygre indre

### Administrativt vedtak. Saknr: 405/18

**Tiltakshavar:** Eva Ann Lilleskare  
**Ansvarleg søkjar:** Mesterbygg Jæren AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av hytte med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 83 m<sup>2</sup>, som er innafør det som planen tillet :

**Hyttene kan berre førast opp i 1 etasje og med ei grunnflate på maks. 90 m<sup>2</sup> brutto. Hyttene skal ha skråtak.**

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, avløpsanlegg og mellombels anleggsveg. Etter at hytta er ferdig, skal anleggsvegen tilbakeførast til gangsti. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona. Det vert elles vist til søknad motteken 22.02.2018 og supplert 04.07.2018.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 20.03.2018. Dokumentasjon vart motteken ved e-post frå ansvarleg søkjar 04.07.2018. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 15.08.2018.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Buskneset er definert som byggeområde for hytter. Planen tillet opparbeiding av gangsti til eigedommane, men ikkje kjøreveg fram til hyttene.

Sidan verken kommuneplanen eller detaljplanen viser byggegrense mot sjø, gjeld byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf uttale frå departementet.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå byggeforbudet i strandsona.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes om dispensasjon jfr. Plan- og bygningslovens § 1.8. Det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen etter uttalelse fra Departementet, jfr. svarbrev fra kommunen datert 20.03.2018. Dette gjelder manglende inntegnet byggelinje mot sjø i reguleringskart.

Det vises til godkjent reguleringsplan for Buskeneset. Dispensasjonen begrunnes med at dette tiltaket ligger i regulert område som allerede er godkjent til formålet.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

### **Mellombels anleggsveg**

Kommunen legg til grunn kommunal- og moderniseringsdepartementet sin tolkingsuttale 18.05.2011 og konkluderer med at mellombels tiltak inntil 2 år kan tillatast utan dispensasjon frå reguleringsplanen under visse føresetnader. I ein anleggsperiode vil ikkje vegen vera meir til sjenanse enn anleggsarbeidet på tomta. Etterpå skal vegen reduserast til gangsti med breidde 1,2 meter, og terrenget skal tilbakeførast slik at det ikkje vert varige vesentlege terrenginngrep. Forlenging av 2-årsfristen kan ikkje påreknast, sjølv om ikkje hytta er ferdigstilt når dei to åra har gått.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteken 04.07.2018

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 16,25.

### **Vatn og avløp (VA)**

Tiltaket skal knytast til privat vassforsyning og privat avløp. Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i administrativt vedtak med saksnr 404/18, datert 14.08.2018. Utsleppsløyve gjeld reinsing i separat slamavskiljar tilknytt felles avløpsleidning til sjø.

### **Privatrettslege tilhøve**

Avløpsanlegget er plassert delvis på eigen eigedom og delvis på gbnr 58/75.

Det ligg føre skriftleg erklæring frå eigarane av gbnr 58/75 om legging av leidning over eigedommen fram til påkopling på eksisterande leidning. Eigarane av fellesleidningen har også gjeve løyve til tilknytning i samband med utsleppsløyve for eigedommen godkjent i 1993.

Avtalar om plassering av avløpsleidning på privat eigedom og rett til bruk av privat avløpsleidning bør tinglysast på eigedomane.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Planen tillet opparbeiding av gangsti til eigedommane, men ikkje kjøreveg fram til hyttene.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst og mellombels anleggsveg. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve til terreng.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søker har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

### **Avfallshandtering**

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dispensasjonane gjeld bygging av hytte på areal som er regulert for føremålet og at tomteutnyttinga er i samsvar med det som reguleringsplanen tillet. Vidare vert det lagt til grunn at strandsonevernet ikkje vert sett til side, då område

er sett av til byggeområde for hytter og at byggegrensa går i føremålsgrrensa i eldre vedtekne reguleringsplanar som den som gjeld her.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt.

#### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

#### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

#### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

#### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 1-8 (byggeforbodet i strandsona) for oppføring av fritidsbustad.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av fritidsbustad med avløpsanlegg og mellombels anleggsveg, på følgjande vilkår:**

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteken 04.07.2018, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Hytta skal knytast til privat avløpsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i administrativt vedtak saksnr. 404/18, datert 14.08.18.**
- 3. Før det vert gjeve ferdigattest for hytta og seinast innan 2 år skal anleggsvegen arbeidast om til gangsti med breidde 1,20 m , og terrenget skal tilbakeførast mest mogeleg.**
- 4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen før det vert gjeve ferdigattest for tiltaket.**

#### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

#### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag

på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 18/598**

**Ansvar**

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

**Bortfall av løyve**

Om bygggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

**Avfall**

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

**Mellombels bruksløyve/Ferdigattest**

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll  
saksbehandlar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Eva Ann Lilleskare	Lyshovden 332	5148	FYLLINGSDALEN
Eva Ann Lilleskare			
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Mesterbygg Jæren AS	Aniksdalsvegen 61	4362	VIGRESTAD

**Mottakarar:**

Mesterbygg Jæren AS	Aniksdalsvegen 61	4362	VIGRESTAD
---------------------	-------------------	------	-----------