



Geir Styve  
Hjelmåsen 37  
5915 HJELMÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/3007 - 18/32472

Saksbehandlar:  
Ingrid Bjørge Pedersen  
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:  
07.11.2018

## Løyve til etablering av borehol - gbnr 202/108 Hjelmås

### Administrativt vedtak. Saknr: 581/18

**Tiltakshavar:** Sylvia Judith Staff  
**Ansvarleg søkjar:** Hjelmås VVS AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av borehol med lengde på 160 meter, som skal førast fram til eksisterande fellesleidning for avlaup og vidare fram til kommunalt avlaupsanlegg. Søknad gjeld også for grunn- og terrengarbeid.

Det vert elles vist til søknad motteken 02.10.2018.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor reguleringsplanen for Helleåsen planid. 1263-19032007.

### Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 202/3 ved brev av 16.08.2018:

Vi har fylgjande merknader og krav til denne byggjesaka:

**Krav nr 1** – Heile anlegget 202/108 må vere lovleggjort, slik som avtalt i forlik med Sylvia Staff

**Krav nr 2** - Den reelle bygningsmassen må vere korrekt innmeldt

**Krav nr 3** - Rør i grunnen og andre tekniske forhold skal være korrekt innteikna på situasjonskart som følgjer nabovarselet.

Før dette er i orden, kan vi ikkje akseptere tilknytning til vårt hovedanlegg



Normalt bryr vi oss ikkje med kva folk har godkjent/ikkje godkjent på sine eigedomar. I dette tilfellet skal 202/108 kople sitt vatn/avløpsanlegg inn på det hovedkloakkanlegget som er opparbeidd under vårt ansvar, og då er jo situasjonen heilt annleis. Dersom vi ikkje melder frå, kan vi sjølv hamne i framtidige problem med Lindås kommune.

Lindås kommune følger oss ganske strengt opp når det gjeld vårt kloakkanlegg. Døme på dette er mottekne kommentarar under gjennomgang av teknisk plan før oppstart, kommentarar som vilkår for ferdig godkjenning av fellesanlegg, og kommentarar seinast brev til oss 3.8.2018 vedrørande krav til dokumentasjon; «*Det er ikkje godt nok å ...*». Vi må dermed forlange av Staff at 202/108 har alle forhold formelt i orden før tilkopling til vårt anlegg. Likeeins vil vi forvente av Lindås Kommune at dei handsamar Staff sitt anlegg etter like streng linje som vårt.

Anlegget til 202/108 består av 3 hytter, alle med innlagt vatn og avløp. (Stadfesta til oss i mail frå Per Staff, 16.03.2015 og mail frå Hjelmås VVS 26.9.2015)

«Standard abonnemenstvilkår» tillèt ikkje at vi har ståande ulovleggheter tilkopla vårt hovedanlegg, og krev samstundes at det er byggjemelding og grunnavtalar for tiltaket. Vi har framført dette for Staff gjennom stadige henvendelsar gjennom dei siste 5 år. Vi har konsekvent vorte avvist frå Staff i alle våre tilnærmingar med faktainformasjon, og tilhøyrande tilbod om å finne minnelege ordningar. Det er først no i vår/sommar 2018 at Staff har vore villig til i heile tatt å drøfte saka, då gjennom sin advokat.

Etter det vi har forstått er Lindås kommune allereie orientert frå Staff si side om vår privatrettslege avtale. Denne inneber i korte trekk at Staff får grunnavtale, og samstundes forpliktar seg til å «... *sende søknad til Lindås Kommune for å få lovleggjort anlegget*», med tidsfrist 12.7.18

Vi har gjennom dei 5 åra - utførleg, konkret og med dokumentreferansar - Informert om kva vi meiner ikkje er tilfredsstillande i høve til 202/108 sitt anlegg og dokumentasjon av dette. Ingen av desse punkta er retta opp av parselleigar, eller påtalt av Lindås kommune undervegs. Viser her eksempelvis til konkret oppsummering i våre brev av 5.3.2015 og 25.10.2016. Det er difor skuffande å sjå at det *stadig* ikkje er teke omsyn til dette frå Staff si side i nabovarsel. Det er ikkje berre boreholet som skal lovleggjerast, men *anlegget*.

Innsynsbejæring har gjeve oss tilgang til dokumenta i saka, herunder ei rekkje dokument som Lindås kommune - uvisst av kva grunn - har lete vere å journalføre forskriftsmessig.

### **Hytte 1, «Hovedhytta».**

Første søknad, trasé 1, om godkjenning av kloakkanlegg / borehol, motteken hjå Lindås Kommune 14.01.13, godkjent av kommunen iflg brev av 15.01. 2013. Denne godkjenninga gjald trasé 1, og er utgått ifylgje sakshandsamar K. E. Io. Ved ny søknad til I kommunen 15.10.2013, (v/ mail frå Hjelmås VVS), vart det vedlagt kart med ny trasé 2. Dermed vart det løyst ut nye krav før ny godkjenning. Søknaden med den nye traséen vart ikkje godkjent på grunn av manglande grunneigaravtalar, og saka har som sagt stått open hjå Lindås kommune i 5 år, trass våre purringar. Søknaden gjald dessutan berre hovedhytta, ifylgje dei innsendte dokumenta frå Hjelmås VVS. Motteke varsel 15/8 2018 viser no innmålt trace, men ikkje at det er 3 hytter som skal tilkoplast

### **Hytte 2, «Kårhytta»**

Byggjeløyve er gjeve av kommunen ved brev av 28.10.1992, og har dette vilkåret: *«Gjestehytta skal ikkje ha innlagt vatn eller utslagsvask»*. Vi har ikkje funne søknad om dispensasjon frå dette kravet i Lindås Kommune sine arkiv. Likevel er vassklosett installert, i påbygg (antatt datert2012/2013)

### **Hytte 3, «Annekset»**

Søknad om byggjeløyve er motteke i Lindås Kommune 09.03.2001. Kommunen kan pr dags dato ikkje dokumentere godkjenning, heller ikkje at dispensasjonssøknad frå avstand mot naboeigedom er godkjent. Hytta er ikkje registrert med bygningsnummer, og er ikkje registrert i matrikkelen. Vi har ikkje funne formuleringar om *«innlagt vatn eller utslagsvask»* for denne hytta. Her er installert vassklosett, i påbygg (antatt datert 2012)

**Oppsummert:** Etter vår oppfatning så er Staff sitt anlegg pr dags dato ulovleg for alle 3 hyttene

### **Andre tilhøve**

Total bygningsmasse summert frå byggjesøknader er 132 kvm + 2 påbygg (antatt 2012). Dette stemmer ikkje med tal som er innlevert i ferdigmelding frå rørleggjar, der det er summert til 96 kvm. Dette må vi ha korrekt, i det storleiken av bygningsarealet er avgjerande for Helleåsen Velforcing si utrekning av 202/108 sin andel av felleskostnader til drift av avløpsanlegget. Vi har sett dokument på at Lindås kommune har hatt ein del rot fram og tilbake med innkrevjing og tilbakebetaling av avgifter til Staff samband med dette, noko som understrekar at dette tilhøvet må ryddast opp i.

### **Krav i samband med handsaming av byggjesaka**

**Krav nr 1** – Heile anlegget 202/108 må vere lovleggjort, slik som avtalt i forlik med Sylvia Staff

**Krav nr 2** - Den reelle bygningsmassen må vere korrekt innmeldt

**Krav nr 3** - Rør i grunnen og andre tekniske forhold skal vere korrekt inteikna på situasjonskart som følgjer nabovarselet.

Før dette er i orden, kan vi ikkje akseptere tilknytning til vårt hovedanlegg

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 24.09.2019. Ansvarleg søkjar opplyser at:

Viser til naboklage ifb. med søknad om etablering av borehull for trekking av vann og avløpsledning for gbnr. 202/108.

Søknad om tilkobling og etablering av vann og avløp til gbnr. 202/108 ble godkjent 15.01.2013 av VA i Lindås kommune. I etterkant ble det en endring i valg av hvordan borehullet skulle plasseres. Sylvia og Per Staff kalte da inn til befaring av ny trase sammen med entreprenører og rørlegger, der du også deltok. Alle var enige om løsning og det kom ingen innsigelser på løsning, heller ikke fra deg. Noe du senere har bekreftet i mail. Det ble også inngått avtale mellom dine to søstre, Sidsel og Elin, og Sylvia Staff om rett til å koble seg til deres avløpspumpestasjon som da håndterte avløpsvannet fra området og frem til kommunal avløpsledning.

Jeg kan ikke se at din klage er relevant i saken som omhandler søknad om etablering av borehull for trekking av vann og avløpsledning. Vi oversender søknad til kommunen der vi legger ved din klage og dette svarbrev.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i på lengdeprofil og med koordinatliste motteke her den 05.11.2018. Borehol er på om lag 160 meter og førast ned til koplingspunkt på gbnr 202/3, og inn på fellesanlegg for området og fram til kommunalt anlegg.

### **Vatn og avløp (VA)**

Egedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Det er gjeve løyve til tilkopling til sanitæranlegg i vedtak datert 15.01.2013 sak 2013/86-0-1238/2013. Det vart den gang kun søkt om tilkopling for «hovudhytten» bygningsnummer 176294876. Dersom de resterande bygga også skal koplast til omsøkte borehol må dette søkjast om.

Vidare kan vi ikkje sjå at det er søkt om ferdigmelding for tilkopling til kommunalt nett, dette vert satt som vilkår i dette løyve.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og offentleg avlaup via privat fellesledning.

### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Det er ikkje søkt om endringar av tilkomst, avkøyrsløse eller parkering.

### **Tekniske krav til byggverk**

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

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Private rettar**

Det ligg føre ei tinglyst avtale datert 02.07.2018 som sikrar eigar av gbnr 202/108 rett til å kople seg på Helleåsen sitt fellesanlegg for vatn- og avlaupshandtering, samt føre borehol over eigedom gbnr 202/103. Vidare ligg det føre ei underteikna avtale datert 22.03.2013 som gjev gbnr 202/108 rett til å etablere deler av borehol på eigedom gbnr 202/107.

### **Nabomerknad**

Det går fram av nabomerknadar at eigedomen ikkje har lovleg tilknytning til avlaupsanlegg for de 3 bygga på eigedomen. Vi syner til vedtak datert 15.01.2013 der det er gjeve løyve til tilkopling til kommunalt nett for hovudhytta, dei øvre bygningane er ikkje omfatta.

Vidare går det fram av nabomerknad at den reelle bygningsmasse må vere korrekt innmeldt til kommunen.

Når det gjeld søknad om borehol er ikkje det naudsynt å innhente eit arealreikneskap for eigedomen. Administrasjonen finn at eigedomen er sikra rett til tilkopling både til privat leidning og vidare inn på det kommunale nettet.

### **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 § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av borehol på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast i samsvar med innsendte koordinatar med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 15.01.2013, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan.
3. Løyve gjeld for fritidsbustad med bygningsnummer 176294876, og etablering av borehol fram til dette bygget.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Det må ligg føre godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

### **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.: 18/3007**

### **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 byggearbeidet 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

Ingrid Bjørge Pedersen  
rådgjevar

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

#### **Mottakarar:**

Geir Styve	Hjelmåsen 37	5915	HJELMÅS
Hjelmås VVS AS	Torvhusmyrane 2	5913	EIKANGERVÅG
Solgunn Styve	Almåsrinden 4	5109	HYLKJE
Sylvia Judith Staff	Bølgebakken 11	6507	KRISTIANSUND N