



Solhytten AS
Welhavens vei 4
4319 SANDNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/3430 - 18/33501

Saksbehandlar:
Tone Margrethe Berland Furustøl
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:
06.11.2018

Løyve til oppføring av fritidsbustad og etablering av avløpsanlegg - gbnr 58/95 Lygra indre

Administrativt vedtak. Saknr: 602/18

Tiltakshavar: Helge Haglund
Ansvarleg søkjar: Solhytten 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 fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 89,7m² og etablering av minirensanlegg med påkopling på eksisterande kum på gbnr 58/124 og vidare påkopling til eksisterande leidning tilhøyrande gbnr 58/124 med eksisterande utslepp 110m i sjø. Utnyttingsgrad er opplyst til 89,7m² BRA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid samt leidningsnett. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad om oppføring av fritidsbustad motteken 16.11.2017 og søknad om utsleppsløyve motteken 05.01.2018 og sist supplert 04.06.2018. Kulturminnefagleg fråsegn vart motteken 19.09.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 04.06.2018. 04.06.2018-25.06.2018 (3 veker). Sakshandsamingsfrista var fryst i påvente av kulturminnefagleg fråsegn frå 25.06.2018-19.09.2018 (3 veker). Sakshandsamingsfrist løp vidare frå 19.09.2018-12.12.2018 (6 veker). Frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker med dato, 12.12.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område avsett til fritidsbustad innafor «Reguleringsplan for del av g.nr. 58, b.nr. 1,2,4,10,12 og 13 m.f. Buskeneset – Feste i Lindås kommune». Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 90m² BRA for fritidsbustad i ein etasje. Reguleringsplanen har ikkje fastsett byggjegrænse mot sjø og



tiltak som skal etablerast innanfor 100-metersbeltet langs sjø krev difor at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå § 1-8 i plan- og bygningslova.

Det er gitt dispensasjon frå pbl. §1-8 for oppføring av fritidsbustad etablering av avløpsreinseanlegg og stikkleidningar i vedtak datert 06.11.2018, jf. administrativt vedtak saknr. 599/18.

Det vert vurdert at oppføring av fritidsbustad og etablering av anlegget elles er i samsvar med gjeldande plan.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Hordaland Fylkeskommunen den 18.06.2018:

Me vise til dykkar brev datert 23.05.2018, mottatt 29.05.2018 med ovanfor nemnde sak til fråsegn. Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional styresmakt for kulturminnevern.

Me har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller verneverdige kulturminne innafor det aktuelle arealet, men området har topografiske trekk som gjer at det har potensial for funn frå steinalder. Det er difor naudsynt med ei synfaring. Ved synfaringa vil ein ta stilling til om det er påkravd med ei arkeologisk registrering, dette for å sikre at tiltaket ikkje er i konflikt med kulturminnelova § 3. Ei eventuell registrering vert utført med prøvestikking med spade. Prøvestikka er om lag 40 x 40 cm store og vert lagt igjen når arbeidet er utført.

Sidan tiltaket er eit mindre privat tiltak, dekker Hordaland fylkeskommune kostnadene ved ei slik registrering. Den arkeologiske synfaringa og eventuelle registreringa vil verte gjort så raskt som råd og etter felleferien.

Hordaland fylkeskommune ber om at kommunen ikkje fattar vedtak i saka, før me har gjeve endeleg kulturminnefagleg fråsegn.

Kulturminnefagleg fråsegn vart motteken 19.09.2018:

Viser til dykkar brev datert 23.05.2018, og vårt brev av 18.06.18 med varsel om synfaring og mulig arkeologisk registrering.

Arkeologar frå Hordaland fylkeskommune gjennomførte synfaring og arkeologisk registrering i det gjeldande arealet 18.09.18. Det vart ikkje påvist automatisk freda kulturminne i tiltaksområdet.

Elles gjer me merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2.ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar av trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Hordaland fylkeskommune, og arbeidet stansast til funnet er vurdert.

Hordaland fylkeskommune har ingen vidare merknader i saka i samband med kulturminne.

Hordaland Fylkeskommune stadfesta at det ikkje vart funne automatisk freda kulturminne i området.

Gbnr 58/124 har avløp via eigen slamavskiljar og det er gjeve utsleppsløyve for leidninga, jf. løyve av 19.11.2013. Da leidninga allereie er godkjent, skal det ikkje innhentas vedtak etter hamnelova no som leidninga skal vere ein fellesleidning for gbnr 58/95 og gbnr 58/124.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert 04.09.2017 og oppdatert situasjonsplan for utslepp datert 04.06.2018.

Plassering av fritidsbustad er vist i situasjonskart, datert 04.09.2017:



På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 46,5 meter.

Det er eit krav til at eit pkt. av hushjørne er plassert innanfor sirkelen i reguleringskartet. Administrasjonen forstår at fritidsbustaden er plassert innanfor sirkelen i plankartet. Møneretning er endra, men dette problematiseras ikkje i høva andre fritidsbustader i området. Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan. For fritidsbustaden er det søkt om topp golv på kote ca. + 10,85. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 13.

Plassering av avløpsanlegg og utsleppsstad er vist i oppdatert situasjonskart, datert 04.06.2018:



Vatn og avløp (VA)

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve med saknr. 601/18 i vedtak datert 06.11.2018. Utsleppsløyve gjeld ein fritidsbustad på gbnr 58/95.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen har ikkje veg til hytta. Avstand frå eigedom til privat veg er ca. 80 meter. Det er gjeve løyve til mellombels anleggsveg med frist til tilbakeføring innan 10.11.2018 i sak 16/3347 i vedtak, datert 10.11.16. Ved bruk av mellombels anleggsveg i byggjeperioden, så må det foreliggj løyve til forlenga bruk då løyve går ut 10.11.2018 i sak 16/3347, jf. vilkår i dispensasjon, datert 06.11.2018.

Avkøyringsløyve til offentleg veg følgjer reguleringsplan, jf. pkt. 2.5 Adkomst.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal og gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløp]. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve 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 søkjar 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. Tiltaka skal prosjekterast og utførast i samsvar med TEK10, i henhold til §17-2 slik den er omsøkt.

Privatrettslege tilhøve

Avløpsanlegget er plassert på eigen eigedom, på gbnr 58/95. Utsleppsleidningen er delvis lagt på eigen eigedom og går over gbnr 58/4 med påkopling på eksisterande kum på gbnr 58/124 og vidare påkopling til eksisterande leidning tilhøyrande gbnr 58/124 med eksisterande utslepp 110m i sjø.

Det ligg føre tinglyst erklæring, datert 10.11.2017, mellom gbnr 58/4 og 58/95. Rett til å anlegge mellombels tilkomstveg til eigedomen samt rett til å «anlegge grøft for fremføring av strøm, vann og avløp gjennom eiendommen gnr. 58 bnr. 4 til og fra gnr. 58 bnr. 95».

Gbnr 58/124 har slamavskiljar, jf. løyve av 19.11.2013. Det er gitt utsleppsløyve for leidninga den 19.11.2013. Det ligg føre erklæring frå gbnr 58/124 til gbnr 58/95, datert 30.04.2018 for påkopling til fellesleidning. Gbnr 58/95 gis rett til å kople seg på eksisterande avløpsleidning til gbnr 58/124. Gbnr 58/95 gis rett til å legge avløpsleidning over gbnr 58/124 fram til tilkoplingspunktet.

Det ligg føre skriftleg avtale om ein tidsubestemt rett for gbnr 58/95 til å nytta gangsti til fots over gbnr 58/4 samt tidubestemt rett til anlegga- og benytta parkeringsplass for gbnr 58/95 på gbnr 58/4, jf. erklæring frå heimelshavar av gbnr 58/4, datert 26.05.2018.

Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

VURDERING

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 si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Privatrettslege tilhøve

Naudsynte privatrettslige tilhøve synast sikra ved dei erklæringane som ligg i saka.

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 og 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 ett-trinn for oppføring av fritidsbustad og etablering av avløpsanlegg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 04.09.2017 og oppdatert situasjonsplan for utslepp datert 04.06.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve gitt i administrativt vedtak med saknr. 601/18 i vedtak datert 06.11.2018 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Ved bruk av mellombels anleggsveg i byggjeperioden, så må det foreleggje løyve til forlenga bruk då løyve går ut 10.11.2018, sjå sak 16/3347.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaka skal følgande ligge føre:

1. Gyldig serviceavtale om drift og vedlikehald av anlegget og denne skal stadfeste at service på minirensanlegget er gjennomførbart for fritidsbustaden utan vegtilkomst.
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 klagt 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.: 17/3430

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

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Helge Haglund
Solhytten AS

Synningavegen 3 E 5259
Welhavens vei 4 4319

HJELLESTAD
SANDNES

Mottakrarar:

Helge Haglund
Solhytten AS

Synningavegen 3 E 5259
Welhavens vei 4 4319

HJELLESTAD
SANDNES