



Bergan Bygg As
Solbjørgsdalen 84
5282 LONEVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/3485 - 23/3378

Saksbehandlar:
Therese Lyngbo Iversen
therese.lyngbo.iversen@osteroy.kommune.no

Dato:
14.02.2023

Gbnr 110/5, 110/1, 110/96, 110/25 og 110/46 Nedre Raknes - Søknad om dispensasjon for legging av VA-leidningar - Vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 048/23

Tiltakshavar: Helge Skår
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1
Ansvarleg søkjar: Bergan bygg AS

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 5 bokstav a og 11-7 nr. 6 for legging av VA-leidningar over gnr. 110 bnr. 1, gnr. 110 bnr. 5, gnr. 110 bnr. 25, gnr. 110 bnr. 46 og gnr. 110 bnr. 96 på følgjande vilkår:

1. Dispensasjonsløyvet gjeld legging av VA-leidningar frå nytt bustadhus på gnr. 110 bnr. 5 for tilkopling til kommunale VA-leidningar.
2. Det må sendast inn dokumentasjon som syner at det er inngått tinglyst avtale om rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2."
3. Plasseringa elles skal vere i samsvar med situasjonsplan motteken 23.01.2023 saman med dispensasjonssøknaden.

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremål for LNF-område og bruk og vern for sjø og vassdrag i kommuneplanens arealdel for legging av VA-leidningar på gnr. 110 bnr. 1, 5, 25, 46 og 96 for tilkopling til kommunale leidningar for gnr. 110 bnr. 5.

Det vert elles vist til dispensasjonssøknad motteken 03.11.2022 og supplert 21.11.2022 og 23.01.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 16.01.2023.

Dokumentasjon vart motteke ved e-post frå ansvarleg søkjar 23.01.2023.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 23.01.2023 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Fristen går ikkje i den tida saka ligg til uttale hjå regionale og statlege styresmakter, jf. plan- og bygningslova § 19-1, jf. § 21-7, 4. ledd.

Planstatus

Deler av tiltaket ligg i sjø i område som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bruk og vern av sjø og vassdrag.

Resten av tiltaket ligg innanfor område som er definert som LNF-område.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-område og område for bruk og vern av sjø og vassdrag.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Dispensasjon frå LNF-område:

"(...) - Tiltaket vil ikke få konsekvenser for allmenhetens tilgang til friluftsområder.

- VA-ledninger vil gå i grøfter, borehull og på havbunnen og vil ikke være synlige

- Det vil gjøre mindre terrenginngrep og terrenget vil bli gjenopprettet etterpå. (...)"

Dispensasjon frå bruk og vern av sjø og vassdrag-føremålet:

"(...) - Det vil gjøre mindre terrenginngrep og terrenget vil bli gjenopprettet etterpå.

- Ledningene er ikke planlagt i nærheten av samfunnskritiske installasjoner.

- Ledningene går i borehull/ grøft ned til sjø. (...)"

Kommunen syner elles til mottekne dispensasjonssøknadar.

Uttale frå anna styresmakt

Søknad om oppføring av ny einbustad og legging av VA-leidningar i LNF-område er sendt på uttale til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Kommunen har ikkje motteke uttale i saka.

Søknad om legging av VA-leidningar i sjø er ikkje send til uttale.

Nabovarsel

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

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 110 bnr. 26 ved brev av 11.11.2022:

"Eier av gnr 110, bnr 26 mfl har ikke merknader til nabovarsel knyttet til riving/oppføring av bygg. Imidlertid ser vi at at 110/26 er tatt med i søknaden knyttet til dispensasjon for fremføring av privat vannledning. Denne eiendommen har vann gjennom borehull og skal ikke knyttes til den nye, private vannledning som nå omsøkes for det nye huset.

For øvrig bemerker vi også at det i søknaden for dispensasjon knyttet til vannledning omtales det nye bygget som hytte, mens det i selve byggesøknaden benyttes betegnelsen bolighus. Vi antar det er tale om bolighus og ikke hytte."

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev motteken 21.11.2022. Tiltakshavar opplyser at:

"Vi har snakket med eier av Raknes 67 på telefon før de sendte merknaden. Vårt tilsvaer er som følger: Traséen for VA-ledningene er ikke avklart. Det er heller ikke avklart hvem som vil være med på en aktuell utbygging. Ifølge rørlegger kunne Raknes 67 være interessert i å delta på utbyggingen. Derfor ble eiendommen medtatt i dispensasjonssøknaden. Det ser imidlertid ut til å være en misforståelse da eiendommen allerede har tilgang på vann.

Både i søknaden og i nabovarselet omtales tiltaket som en enebolig, men ved en feil ble tiltaket omtalt som «fritidsbolig» ved ett tilfelle i dispensasjonssøknad for VA-ledninger."

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 110 bnr. 96:

"Jeg er positiv til VA-utbygging i området, men ønsker at koblingspunkt/kum skal legges utenfor parkeringsplassen."

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev motteken 21.11.2022. Tiltakshavar opplyser at:

"Traséen for VA-ledningene er ikke avklart. Det er mulig å unngå kum på parkeringsplass.

Det er imidlertid to andre eiere av gnr. 110 bnr. 96. Hvis disse gir tillatelse til kum på parkeringsplassen, er det et flertall som samtykker til plassering. Derfor er det ikke umulig at kummen kan plasseres der, men dette gjøres i samarbeid med hjemmelshavere og ikke uten samtykke."

Kommunen syner elles til motteken nabomerknad og kommentar.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteken 30.08.2022.

Vatn og avløp (VA)

Gnr. 110 bnr. 5 har fått godkjent søknad om sanitærabonnement i vedtak av 27.09.2022.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar 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.

VURDERING:

Dispensasjon

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

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. 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.

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

Føremålet med byggesakshandsaming etter plan- og bygningslova er mellom anna å sikre at tiltak vert i samsvar med lov, forskift og planvedtak.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at det vert gjeve dispensasjon i strid med arealføremåla i kommuneplan.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at fleire eigedomar kan koplast til dei kommunale VA-leidningane.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til legging av VA-leidningar for tilkopling til kommunale VA-leidningar.

Ansvarleg søker skriv i søknaden at fleire eigedomar i området vil delta i utbygginga og kople seg på dei kommunale VA-leidningane. Rådmannen vurderer at kommunen arbeidar med at flest mogleg eigedomar vert knytt til kommunale VA-leidningar, og vurderer det som positivt at fleire eigedomar i området, som til dømes gnr. 110 bnr. 46 og gnr. 110 bnr. 25 kan ha moglegheit til å kople seg på VA-leidningane.

Rådmannen vurderer at legging av VA-leidningar under bakken og i sjø ikkje vil råka omsyna arealføremåla skal ivareta.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at leidningane skal leggest under bakken og fordelane ved at eigedomen knytast til kommunale VA-leidningar.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på forvaltningspraksis i kommunen og fordelene ved at fleire eigedomar vert kopla på kommunale VA-leidningar.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 5 bokstav a og 11-7 nr. 6 til legging av VA-leidningar på gnr. 110 bnr. 1, 5, 25, 46 og 96.

Rådmannen vurderer at det er føremålstenleg å gje dispensasjon.

Nabomerknad

Rådmannen vurderer at nabomerknad frå eigar av gnr. 110 bnr. 26 er tilstrekkeleg svart ut av ansvarleg søker og legg til grunn at søknaden ikkje omfattar tilkopling til kommunale VA-leidningar for gnr. 110 bnr. 26.

Rådmannen vurderer vidare at nabomerknad til gnr. 110 bnr. 96 endå ikkje er avklart.

Det må sendast inn dokumentasjon som syner at det er inngått tinglyst avtale med rett til legging av VA-leidningar over gnr. 110 bnr. 1, 5, 25, 46 og 96.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland/Statsforvaltaren i Vestland.

Kommunen finn at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 5 bokstav a og 11-7 nr. 6 til legging av VA-leidningar på gnr. 110 bnr. 1, 5, 25, 46 og 96 for tilkopling på gnr. 110 bnr. 5.

Søknad om løyve til tiltak etter hamne- og farvasslova og plan- og bygningslova vert handsama når dokumentasjon for tinglyst rett til legging av VA-leidningar over andre sin grunn er motteken, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 13-1, 6. ledd.

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. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Til orientering

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/3485.

Bortfall av løyve

Vedtaket om dispensasjon er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum kr.
9.1.2	Dispensasjon		17.600,-
	Totalt gebyr å betala		17.600,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					17.600,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Ingvild Hjelmtveit
rådmann

Therese Lyngbo Iversen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Inger Raknes Pedersen Solbakksvingen 4 5038 Bergen

Mottakarar:

Bergan Bygg As	Solbjørgsdalen 84	5282	LONEVÅG
Britt Johannessen Skavhellen	Rådalslien 117	5239	Rådal
Eivind Skavhellen	Rådalslien 117	5239	Rådal
Eivind Skår	Senholmen 6	5265	Ytre Arna
Gaute Raknes	Steinanesvegen 10	5281	Valestrandsfossen
Harald Torlei Lavik	Nordstrandvegen 29	5265	Ytre Arna
Helge Skår	Langarinden 350	5132	NYBORG
Kåre Olav Raknes	Bruvikvegen 917	5285	Bruvik
Michael Johannes Stoller	Eggwaldstrasse 29, Worb, 3076, Ch		
Rune Monsen	Skagevegen 66	5258	Blomsterdalen
Åshild Abbedissen	Solbjørgsdalen 117	5282	Lonevåg