



Solhytten AS
Welhavens vei 4
4319 SANDNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/3430 - 18/33384

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

Dato:
06.11.2018

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

Administrativt vedtak. Saknr: 599/18

Tiltakshavar: Helge Haglund

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå pbl. § 1-8 for oppføring av fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 89,7m² og etablering av minirensaneanlegg 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 søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova §1-8 for oppføring av fritidsbustad og etablering av avløpsanlegg.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå pbl. §1-8.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes om dispensasjon fra pbl. § 1-8 forbud mot tiltak i 100 metersbelte langs sjø , og søknad om utslippstillatelse.

Eiendommen ligger i regulert område og avsett til fritidsbolig innenfor – reguleringsplan for del av gnr. 58 bnr. 1,2,4,10,12 og 13 m.f. Buskeneset – Lindås kommune. Det søkes derfor om dispensasjon om oppføring av ny fritidsbolig innen 100 meters belte fra sjø.

Ny fritidsbolig søkes plassert 23,5 meter fra sjø. Terrenginngrepet er derfor velig minimalt. Eksisterende terreng og vegetasjon vil derfor bevares mest mulig.

Det søkes også om utslipp tillatelse for ny hytte. Utslipet skal gå via en 4m³ septiktank til sjø. Tømming skal skje fra felles vei. Lengden er 80 meter i fra septiktank, og sugehøyden er ca. 2 meter. Ledningen følger naturlig fall ned til sjøen, og graves ned ca 1 meter dybde, det er ingen sprenging.

Tiltakshaver vil koble seg på felles avløpsledning når denne foreligger, og vi mener før den paremente løsningen foreligger, må kommunen kunne gi dispensasjon for minimum utslipp.

Gjennomføring av tiltaket vil ikke endre bruken for eiendommen eller området rundt.

Området ved hytta vil fortsatt være like tilgjengelig for allmenn ferdsel med tanke på stier og natur i nærområdet. Vi mener fordelen ved å gi dispensasjon for å få bygge ny hytte er større enn ulempen.

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 fellesferien.

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 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 vert ikkje problematisert 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:



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 søkjast om forlenga bruk då løyve går ut 10.11.2018.

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

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal og gangtilkomst.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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 vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja 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 medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halda ho fri for tiltak for å sikra allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Omsøkte tiltak gjeld oppføring av fritidsbustad på ubebygd tomt og etablering av avløpsanlegg for fritidsbustaden innanfor regulert område.

Fritidsbustad – pbl. §1-8

Fritidsbustaden plasserast innafor byggjegrænse i reguleringsplan. Området er for det meste bygd ut med fritidsbustader i samsvar med reguleringsplan og det kan forventast at den ubebygde regulerte tomte vert utbygd. Oppføring av fritidsbustad skal gjørast i tråd med gjeldande reguleringsføresegn og utførast slik at allmenne interesser i minst mogleg grad vert skadelidande. Dei allmenne interessa er ivaretatt med blant anna offentlege badeplassar i området. Fritidsbustaden privatiserer ikkje strandsona i vesentleg grad. Administrasjonen vurderer at omsynet bak byggjeforbodet i strandsona ikkje vert vesentleg sett til side med oppføring av fritidsbustad.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at fritidsbustaden skal etablerast på ein regulert tomt avsett til fritidsbustad. Omsøkte tiltak er i samsvar med planføreåret fritidsbustad og er i tråd med reguleringsplan vist utan vegtilkomst. Allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser vert særleg ivaretatt då det regulerte området er vist med store opne areal mellom eigedomane og fleirtalet av fritidsbustadene ikkje har vegtilkomst til dømes gbnr 58/95, 58/69, 58/106, 58/123, 58/94 og 58/115 med fleire. Føremonene ved tiltaket vert vurdert større enn ulempene.

Avløpsanlegg – pbl. §1-8

Området er ikkje utbygd med offentlig avløpsanlegg og det ligg heller ikkje føre konkrete planar om slik utbygging. Avløpssituasjonen i området må løysast ved etablering av private anlegg.

Den omsøkte reinseløysinga, som stettar reinsekra til utslepp i følsamt og normalt område med brukarinteresser, må vurderast i forhold til resipient og brukarinteresser. Det er utfordringar knytt til utslepp av kloakk til sjø i dette området då området har låg vassutskifting og det er friluftinteresser knytt til mellom anna bading som må ivaretakast.

I dette tilfelle vurderer administrasjonen at omsøkt plassering kan gje uheldige verknadar og at utsleppsleidningen må førast ut av Bergfjordvågen til område der det er større djupne og betre vassutskifting. På denne måten vil også badeinteressene i området verta ivaretatt. Det er opplyst at felles utsleppsleidning med gbnr 58/124 førast ut av Bergfjordvågen og at eksisterande utslepp til gbnr 58/124 er plassert 110 meter i ut i sjø.

Administrasjonen vurderer at omsynet bak byggjeforbodet i strandsona ikkje vert vesentleg sett til side med bruk av eksisterande leidning og utsleppspunkt. Det er i vurderinga også lagt vekt på at reinseanlegg

og avløpsleidingar skal gravast ned og at terrenget skal reetablerast og at tiltaket såleis ikkje vil gje negative verknader i forhold til allmenne interesser eller landskapsomsyn. Det vert her vist til skriv frå Kommunal og moderniseringsdepartementet datert 10.06.2015, som mellom anna gjeld dispensasjon ved etablering av leidningar i grunnen i strandsona.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det vert etablert eit minirensanlegg til gbnr 58/95 og med påkopling til eksisterande utsleppsleidning tilhøyrande gbnr 58/124. Dette skal gjørast i tråd med gjeldande krav og at etablering av anlegget skal utførast slik at allmenne interesser i minst mogleg grad vert skadelidande. Førmonene ved tiltaket vert vurdert større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå § 1-8 i plan- og bygningslova for oppføring av fritidsbustad og etablering av avløpsanlegg er oppfylt.

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 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.

Kommunen finn at tiltaka ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova §1-8 for oppføring av fritidsbustad samt etablering av avløpsanlegg og stikkleidingar.

Dispensasjon for oppføring av fritidsbustad vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. 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.**

Dispensasjon for etablering av avløpsanlegg og stikkleidningar vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Krav om påkopling på eksisterande kum på gbnr 58/124 og vidare påkopling til eksisterande leidning tilhøyrande gbnr 58/124 med eksisterande utslepp 110m i sjø.**
- 2. Gyldig serviceavtale om drift og vedlikehald av anlegget til ein kvar tid og denne skal stadfeste at service på minirensanlegget er gjennomførbart for fritidsbustaden utan vegtilkomst.**

Vi gjer merksam på at tiltaket kan vere søknadspliktig etter plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-2

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen. Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 17/3430

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, jf. fvl § 29 (1). 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.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Bortfall av løyve

Vedtak om dispensasjon er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast. Det må ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova innan utløp av 3 års fristen for vedtaket.

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

Mottakarar:

Fylkesmannen i Hordaland
Helge Haglund
Solhytten AS

Postboks 7310 5020
Synningavegen 3 E 5259
Welhavens vei 4 4319

BERGEN
HJELLESTAD
SANDNES