



Harry Sverre Kvalheim
Titlestadvegen 67 E
5243 FANA

Referansar:
Dykkar:
Vår: 19/1829 - 19/14099

Saksbehandlar:
Hogne Askeland
hogne.askeland@radoy.kommune.no

Dato:
14.12.2019

Miljøsak Gbnr 28/42 Kvalheim Nedre - minireinseanlegg - søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 262/2019
Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : **Radøyvegen 2455**
Tiltakshavar : Harry Sverre Kvalheim
Ansvarleg søker : Kvalheim VVS
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

Saksutgreiing:

Tiltak

Søknaden gjeld tilknytning til offentlig vassverk og etablering av minireinseanlegg på eigedom gnr. 28 bnr. 42 Kvalheim Nedre.

Det er i sak 261/2019 datert 02.10.2019 gjeve utsleppsløyve etter forureiningslova for utslepp av sanitært avløpsvatn.

Det vert elles vist til søknad mottatt 19.09.2019.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafør det som i kommuneplan for Radøy er definert som LNF-område.

Uttalekrav frå annan styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå annan styresmakt.

Dispensasjon

Det er kommunens vurdering at tiltaket er avhengig av dispensasjon frå kommuneplan for Radøy revisjon 2019, § 2.7 Byggjegrænse mot sjø og vassdrag og frå arealformål LNF.

2.7 Byggjegrænse mot sjø og vassdrag (pbl. § 11-9 nr 5)

Strandsona til sjø er avgrensa av ei dele- og byggjegrænse som erstattar den generelle forbodssona på 100 meter. Dele- og byggjegrænse mot sjø er vist i kartet.

Dele- og byggjegrænse mot vassdrag/elv/bekk med årssikker vassføring er 10 meter i tettstadene Manger, Bø og Austmarka og 25 meter utanfor tettstadene.

Dele- og byggjegrænse mot sjø og vassdrag gjeld for eit kvart tiltak etter pbl.§ 1-6, med unntak av fasadeendring og frådelling av festetomt.

Føresegna her gjeld med mindre anna grænse følgjer av vedtak etter vassressurslova.

Omsøkt tiltak ligg innafør ein avstand mindre enn 25 meter frå Kvalheimsvatnet.

Det er søkt dispensasjon med følgjande grunngjeving:

Tiltaket er lokalisert på eiet grunn og grøfter på naboeiendom og det er gitt løyve fra nabo til tiltaket. Anlegget vil vil være lite synlig da dette og rør ligger nedgravet, og vere til liten eller ingen sjenanse for naboer og forbipasserende.

Vi synes fordelene med en godkjent avløpsrensesystem for vår hytte er større enn ulempene.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering er vist i situasjonsplan datert 18.09.2019.

Heimelshavarfråsegn

Det ligg føre følgjande erklæring om rett i fast eigedom:

Gnr 28 bnr 42 får rett til å legge vannledning fra sin grænse og fram til kommunalt koplingspunkt for vann over gnr 28 bnr 9. Gnr 28 bnr 42 får og om nødvendig løyve til å sette ned ny kum og ha denne stående på gnr 28 bnr 9.

Bnr 28 bnr 42 får også rett til å lede dreneringsvann fra minirensanlegg inn på eigdommen gnr 28 bnr 9 om det ikkje er nok plass/blir godkjent innanfor grensene til gnr 28 bnr 42.

Terrenghandsaming

Det er ikkje søkt om terrengendringar. Radøy kommune legg til grunn at tiltaket vert utført utan vesentlege terrenginngrep.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

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

VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:

Naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

Ein finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Dispensasjon

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

Det er to kumulative vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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

Det er Radøy kommune si vurdering at tiltaka ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF og kjem i konflikt med byggeforbod i mot vassdrag. Tiltaket vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod langs vassdrag.

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.

Omsynet bak byggeforbodet langs vassdrag er å gje vassdraga eit særskilt vern og halde det fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil i varierende grad og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, herunder landskapsestetikk tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg langs vassdrag lyt avgrensast.

Vurderingstemaet for Radøy kommune har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

Eigedomen er ein bygd fritidseigedom som ligg i eit område spreidd bygd med våningshus, andre landbruksbygg og fritidsbustader, og nært opptil eksisterande infrastruktur. Omsøkt tiltak gjeld etablering av reinseanlegg med tilhøyrande leidningsnett og tilhøva på eigedomen vert ikkje vesentleg endra ved oppføring av dette tiltaket.

Landbruk- og naturinteressene for det aktuelle arealet er allereie sett til side.

Radøy kommune kan ikkje sjå at omsøkt tiltak vil endre tilhøva for ålmenta si tilgjenge eller friluftslivet. Eigedomen er allereie bygd med fritidsbustad og arealet rundt vil vere for nærme fritidsbustaden til at allemannsretten gjeld. Ålmenta er såleis allereie utestengt frå arealet. Tiltaket ligg på nedsida av eksisterande fritidsbustad.

Det er Radøy kommune sin vurdering at omsynet bak LNF-område og byggeforbod langs vassdrag ikkje vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon i saka.

Vurderingstema vidare er om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene.

Fråværet av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjar sin eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg åleine, men i saker kor det ikkje er ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens.

Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande bygg i LNF-område. Dette gjeld også til ein viss grad langs vassdrag. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen. Der normal bruk og utvikling av ein eksisterande eigedom ikkje harmonerer med gjeldande plan vil det kunne være kurrant å gje dispensasjon.

Radøy kommune legg vidare vekt på at det er eit føremonn å få på plass ein godkjent avlaupsløysing.

Det er Radøy kommune sin vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon for etablering av godkjent avløpsløysing til fritidsbustaden er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Dispensasjonsvedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 1

Føretaket **Kvalheim VVS AS**, org.nr. 988 408 700, har erklært ansvarsrett som ansvarleg søker (SØK). Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Kvalheim VVS AS**, org.nr. 988 408 700, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering utvendig vatn og avløp. Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde

Føretaket **Kvalheim VVS AS**, org.nr. 988 408 700, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring utvendig vatn og avløp. Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde.

Føretaket **Haugland Entreprenør AS org.nr. 892 798 702**, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering graving av grøft vann og avløp. Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde

Føretaket **Haugland Entreprenør AS org.nr. 892 798 702**, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring graving av grøft vann og avløp
Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde.

FØRETAK	S*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Kvalheim VVS AS , org.nr. 988 408 700,	-	SØK	1	Ansvarleg søkjar
Kvalheim VVS AS , org.nr. 988 408 700,	-	PRO	1	Prosjektering utvendig vatn og avløp.
Kvalheim VVS AS , org.nr. 988 408 700,	-	UTF	1	Utføring utvendig vatn og avløp.
Haugland Entreprenør AS org.nr. 892 798 702	-	PRO	1	Prosjektering graving av grøft vann og avløp
Haugland Entreprenør AS org.nr. 892 798 702	-	UTF	1	Utføring graving av grøft vann og avløp

*S = Sentral godkjenning

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av føresegn om byggjesakshandsaming av 2010 (SAK10) kapittel 10.

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var mangelfull når den var mottatt. Manglane vart meddelt ansvarleg søkjer ved e-post datert 04.10.2019. Manglane var som følgjer:

1. Det er ikkje søkt om dispensasjon frå avstand vassdrag. (§ 2.7 i Kommuneplan for Radøy, revidert 2019.)

Manglane vart retta ved e-post frå ansvarleg søkjar, datert 07.11.2019.

Ansvarleg søkjer og andre involverte føretak må registrere avvika i sitt internkontrollsystem og treffe tiltak for å unngå gjentaking.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 07.11.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Vedtaket:

Med heimel i plan og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon for etablering av minireinseanlegg med tilhøyrande leidningsnett og vassleidning som omsøkt og vist i situasjonsplan datert 18.09.2018.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for tilknytning til offentleg vassverk og for etablering av minireinseanlegg med tilhøyrande leidningsnett på følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.

2. Det vert føresett at tiltaket vert oppført i tråd føresegner gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
4. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. gjeldande delegasjonsreglement for Radøy kommune.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gebyrregulativ for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 30.03.2017 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode 10.2.10	Delt sakshandsaming	kr	3 200,-
Kode 9.1.5	Andre dispensasjonar frå plan, lov eller forskrift	kr	<u>8 200,-</u>
Totalsum		kr	11 400

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf. plan- og bygningslova § 21-4, sjetle ledd.

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. plan- og bygningslova § 29-1. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

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

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 21-10. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve føreligg.

Plassering av bygning på tomte skal dokumenterast seinast saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve for oppdatering av kommunen sitt kartverk. Innmålingsdata må sendast inn i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve løyvet, som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søker seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søker stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket si eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsreidegjerung skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan det utstedast mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søker identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleiksnivå, og angi tidspunkt for ferdigstilling. Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Kommunen kan gjere ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert utskrive.

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 saksnr.: 19/1829

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf. forvaltningslova § 27b

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt konsulent Hogne Askeland.

Med helsing

Silje Haukedal
konst. leiar teknisk forvaltning

Hogne Askeland
konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Kvalheim Vvs AS	Manger Senter	5936	MANGER
-----------------	---------------	------	--------

Mottakere:

Harry Sverre Kvalheim	Titlestadvegen 67 E	5243	FANA
-----------------------	------------------------	------	------