



Fredrik Jordal
Radøyvegen 593
5938 SÆBØVÅGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/1344 - 20/19659

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

Dato:
16.04.2020

Løyve og dispensasjon for etablering av slamavskiljar - gbnr 479/5 Tjore Nedre

Administrativt vedtak. Saksnr: 412/20

Tiltakshavar: Fredrik Jordal
Ansvarleg søkjar: Lindås Rør & Sanitær AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplan for Radøy kommune «punkt 4.12.2 Byggjegrense mot sjø og punkt 3.3.1 Friområde» for etablering av slamavskiljar med tilhøyrande leidningsnett.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve eit-trinnsloyme for etablering av slamavskiljar med tilhøyrande leidningsnett på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.11.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyme i vedtak 405/20 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av slamavskiljar for våningshus på gbnr. 479/5 og fritidsbustadar på gbnr. 479/14,15,18 Tjore Nedre.

I søknaden er det opplyst at utsleppet frå eigedommen skal reinsast i slamavskiljar før utsleppet vert ført vidare i eksisterande utsleppsleidning som går til sjø.

Det skal hovudsakleg nyttast eksisterande leidningsnett og ein eldre slamavskiljar i betong vert sanert og erstatta av ein 12 m³ glasfiber slamavskiljar.

Det er i sak 405/20 datert 15.04.2020 gjeve utsleppsløyve etter forureiningslova for utslepp av sanitært avløpsvatn. Utsleppets storleik er opplyst til å være 12 pe.

Saka omfattar søknad om dispensasjon kommuneplan for Radøy kommune byggegrense mot sjø og arealformål friområde framtidig.

Det vert elles vist til søknad mottatt 18.11.2019 og supplert 05.12.2019. Dispensasjonssøknad er mottatt 03.03.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 03.03.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som framtidig areal for bustad og framtidig areal for friområde.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplan for Radøy kommune – revisjon 2019 punkt 4.12.2 Byggegrense mot sjø og punkt 3.3.1 Friområde.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

I henhold til Lov om Planlegging og Byggesaksbehandling av 27. juni 2088, ajourført med endringer, senest ved lov av 08. mai 2009, nr. 27, delvis trådt i kraft 01. juli 2009, søkes det herved fritak i.h.t § 1-8, for å kunne utføre tiltak innen utbedring av eks. slamavskiller innenfor 100-meters grensen fra strandsonen. Ved denne utbedringen oppgraderer vi eksisterende sanitæranlegg til dagens standard, da eksisterende slamavskiller er av betong og har økt risiko for evt. lekkasjer. Nye slamavskiller medfører dermed økt miljøsikring for til samtlige boenheter som er tilknyttet. Utbedring vil ikke kreve terrenginngrep med medfølgende terreng-endringer, da slamavskiller er plassert under bakkenivå. Vi håper således at dispensasjonssøknaden kan godkjennes.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla i samsvar med forureiningsforskrifta § 12-4 nr. 2. Alver kommune legg til grunn at oppgradering av avløpsanlegget er tilstrekkeleg kjent av naboar av den grunn at dei er delaktig i prosjektet og har gitt tiltakshavar fullmakt til å søkje på deira vegne. Alver kommune vil ikkje krevje ytarleg nabovarsling.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 06.11.2019. Situasjonsplan viser at slamavskiljaren er søkt plassert utanfor byggegrense og i friområde.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen har offentleg vassverkstilknytning. Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i 405/20 datert 15.04.2020. Utsleppsløyve gjeld slamavskiljar.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Etablering av minireinseanlegg endrar ikkje tilhøva rundt tilkomst, avkøyrse og parkering.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av slamavskiljar med tilhøyrande leidningsnett. Det er ikkje søkt om terrenginngrep, kommunen legg til grunn at tiltaket vert utført utan vesentlege eller synlege terrenginngrep. Terrenget skal tilbakeførast til opphavelig terreng etter nedgraving av slamavskiljar.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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.

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 projekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

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

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafør 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.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den 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, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Ansvarleg sækjar har søkt om fritak etter Plan- og bygningslova § 1-8 Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag og ikkje etter kommuneplanen. Alver kommune legg til grunn at vurderingstema vil vere like og handsamar dispensasjonssøknaden slik den ligg føre.

Denne eigedomen er ein bygd landbrukseigedom som ligg tett ved bustadfeltet i Austmarka. Området er ikkje i noko særleg grad nytta av ålmenta. Ålmenta nyttar i større grad friområdet som ligg på nordsida av bustadfeltet. Dette arealet er tenkt som et framtidig friområde ved vidare utbygging av Radøy sør. Tilhøva på eigedomen vert ikkje vesentleg endra ved at avløpsanlegget vert oppgradert og det vert etablert ein nedgrave slamavskiljar som stettar dagens krav til utslepp.

Situasjonsplanen viser at slamavskiljaren vert plassert om lag 95-100 meter frå strandlinja. Det vert utført som eit nedgrave skjult anlegg utan vesentlege eller synlege terrenginngrep.

Det er kommunens vurdering naturinteressene for det aktuelle området vert ikkje råka i noko særleg grad.

Det er kommunens vurdering at omsynet bak byggjeforbodet i strandsona ikkje vert vesentleg tilsidesett som følge av tiltaket.

Vurderingstema vidare er om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene. Fråværet av ulemper og ingen andre positive grunnar enn sækjar si eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg. Ynskje om etablering av slamavskiljar vil i utgangspunktet difor ikkje vere 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. Bygningsstyresmakta finn ikkje å kunne leggje avgjerande vekt på desse faktorane i denne saka, då det nettopp er for tilfelle der arealføremål, og lovleg og normal bruk og utvikling av ein eigedom ikkje harmonerer, at det vil vere kurrant å gje dispensasjon.

Forvaltningspraksis i tidlegare Radøy kommune har hatt ei klar line i retning av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande bygg i strandsone, praksis har vore at tiltaka skal plassert i bakkant av eigedomen vendt vekk frå sjø. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at i denne saka at ein får sanert ei gamal avlaupsløysing som ikkje stettar dagens krav.

Bygningsstyresmakta finn at fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplan for Radøy 2019 er oppfylt.

Dispensasjonsvedtaket vert sendt Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Privatrettslege tilhøve

Det er ikkje knytt privatrettslege tilhøve til søknaden.

Nabomerknad

Det ligg ikkje føre nabomerknadar.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl §§ 19-1 og 19-2.

- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarlas i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

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 saksnr.: 20/1344

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 vennleg helsing
Alver kommune

Silje Haukedal
Avdelingsleiar

Hogne Askeland
Konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Lindås Rør & Sanitær AS

Burkhovdane 1 5914

ISDALSTØ

Mottakarar:

Fredrik Jordal

Radøyvegen 5938
593

SÆBØVÅGEN