



Notat

Emne: Nordre Kvalheimsneset hytteområde - Notat etter synfaring

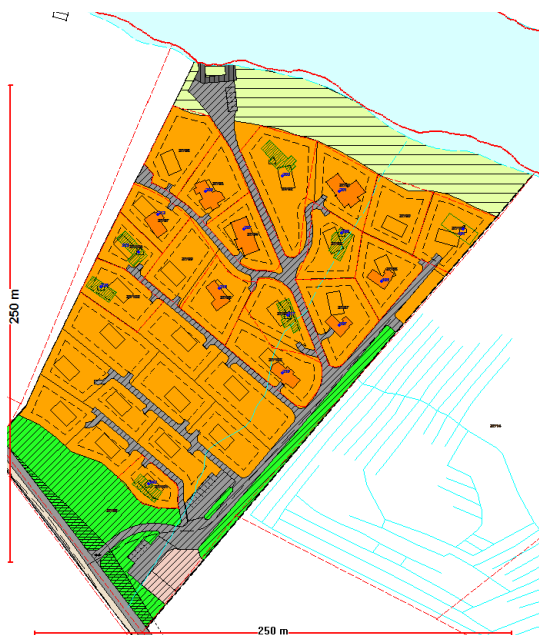
Tid og stad: Nordre Kvalheimsneset hyttefelt, fredag 7. august 2015 kl 10-12.

Til stades: Ansvarleg søker Ove Grung, representantar for grunneigar, tiltakshavar og grunnentreprenør Olav Soltveit og Kåre Soltveit, leiar og nestleiar for Nordre Kvalheimsneset velforening Arne Tjølsen og Gunnlaug Hammer og Radøy kommune ved Hogne Askeland og Tonje Nepstad Epland.

Bakgrunnen for synfaringa var brev frå velforeininga til ansvarleg søker av 3. juni 2015.

Kommunen var til stades på synfaringa som rettleiar, og orienterte innleiingsvis om roller og ansvarsforhold i byggesak, og om skilje mellom tilhøve som fell inn under byggesaken og tilhøve som er privatrettsleg.

Gjeldande reguleringsplan for området er Reguleringsplan for Nordre Kvalheimsneset fritidsbustader, planid 12602004000200.



Dei ein skilde hyttetomtane er delt i frå som eigne bruksnummer, medan fellesareal, strandareal, vegar og tekniske anlegg ligg på gards- og bruksnummer 27/86.

Det ligg føre mellombels bruksløyve for veg, vatn og avlaupsanlegg datert 04.12.2009. Mellombels bruksløyve gjeld for: «Opparbeiding av avkøyrsløse og hovudveg gjennom det regulerede hytteområdet

frå fylkesvegen til sjøen med tilhøyrande installasjonar for vatn og avløp. Bruksløyve gjeld også for utlagde vass-og kloakkleidningar i sjøen.»

Det ligg føre ferdigattest for betongflytebrygga datert 10.03.2015.

Fellesområde ved vei

Det ligg føre mellomels bruksløyve for veianlegget.

Området er regulert til Spesialområde - Anna fellesområde, og krav til området følgjer av reguleringsføresegnene 5.1.1.

Det ligg føre ein bebyggelsesplan datert 28.03.08 kor del av området er disponert til leikeplass. Det er uklart om bebyggelsesplanen er godkjent av kommunen. Grung avklarar status for bebyggelsesplanen, kva som er godkjent situasjonsplan, kva det er gjeve løyve til i området og kva prosjekteringsgrunnlaget viser skal opparbeidast.

Grung avklarar med ansvarlig utførande føretak om området er opparbeidd i samsvar med prosjekteringsgrunnlag og byggeløyve.

Om det er avvik mellom faktisk utføring og omsøkt må avviket lukkast før det vert gjeve ferdigattest for veganlegget.

Spørsmålet om driftsansvar for veg er privatrettsleg og må løysast gjennom føresegner i veglova og avtale mellom grunneigar og velforeininga.

Avlaupsanlegg

Det ligg føre mellomels bruksløyve for avlaupsanlegget.

Avlaupsanlegget m/felles leidningsnett er plassert på gbnr 27/86 og er opp i mot kommunen som bygningsstyresmakt og forureiningsstyresmakt grunneigar sitt ansvar.

Private stikkleidningar, frå påkoplingspunkt og inn til hyttene, er den einskilde hytteeigar sitt ansvar.

Samstundes er det den einskilde hytteeigar sitt ansvar opp i mot kommunen som bygningsstyresmakt og forureiningsstyresmakt at hytten har lovleg avlaup.

Det skal liggje føre ein tømmeavtale som sikrar regelmessig tømning av anlegget.

Spørsmålet om driftsansvar for avlaupsanlegg er privatrettsleg og må løysast gjennom avtale mellom grunneigar og velforeininga.

Vassforsyning

Det ligg føre mellomels bruksløyve for felles leidningsnett for vassforsyning.

Felles leidningsnett for vassforsyning er plassert på gbnr 27/86 og er opp i mot kommunen som bygningsstyresmakt og vassverkseier grunneiar sitt ansvar.

Private stikkleidningar, frå påkoplingspunkt og inn til hyttene, er den einskilde hytteeigar sitt ansvar.

Det er opplyst at det er frostproblem knytt til tre hyttar.

Grunneigar opplyste på synfaringa at årsaken til frost på leidningsnett er knytt både til private stikkleidningar og til felles vassleidning. Felles vassleidning ligg ein stad med for liten overdekking. Dei ansvarlege utførande føretaka har ikkje registrert dette som avvik. Grung må avklare avviket med dei utførande, og anlegget må utførast i tråd med VA-rammeplan og byggeløyve.

Tilhøva må rettast og avviket lukkast før det vert gjeve ferdigattest for VA-anlegget.

Frostproblem på private stikkleidningar er eit avvik knytt til byggesak som gjeld den aktuelle hytta. Hytteeigar må ta avviket opp med ansvarleg søker/ansvarleg utførande for hytta. Tilhøva må rettast og avviket lukkast før det vert gjeve ferdigattest for den einskilde hytte.

Radøy vassverk får kopi av dette notatet. Vassrøyr som frys kan skade det kommunale anlegget og kan føre til krav om fråkopling.

Spørsmålet om vedlikehaldsansvar for felles vassleidning er privatrettsleg og må løysast gjennom avtale mellom grunneigar og velforeininga.

Straumskap v/båthamna

Leidningsnett og anlegg for straum er ikkje del av byggesaka. Elektrikarbransjen har sitt eige godkjenningssystem og system for erklæring av samsvar/ferdigstilling. Eit kvart arbeid på elektrisk anlegg skal ferdigstillast ved at utførande elektrikar leverer samsvarserklæring til anleggseigar.

Det var opplyst på synfaring at det er etablert eit straumskap ved sidan av BKK sitt skip. Straumskapet forsynar båthamna med straum. Det er uklart om arbeidet er utført og ferdigstilt fagmessig. Arbeidet med straumskapet var opplyst å vere utført av ein elektrikar som var engasjert av velforeininga. Velforeininga må i så tilfelle syte for å hente inn samsvarserklæring for arbeidet.

Andre spørsmål som gjeld strømforsyning må rettast til BKK.

Telefonstolpar

Leidningsnett for telefon er ikkje del av byggesaka.

Grunneigar opplyste at det er tilrettelagt trekkerøyr for å leggje telefonleidning i bakken, og det synast på synfaringa å vere semje om plassering av naudsynt stolpe. Grunneigar kontaktar leidningseigar for å få gjennomført omlegginga.

Flytebryggje

Det ligg føre ferdigattest for betongflytebrygga.

Det var stadfesta på synfaringa at flytebrygga er utført med lysvarsling i samsvar med løyve frå Bergen og omland havnevesen.

Tørrmurskai og snuplass m/tilhøyrande murer, trappe og rampe

Det ligg ikkje føre ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tørrmurskai og snuplass m/tilhøyrande murer, trappe og rampe. Det er opplyst i søknad om ferdigattest for flytebrygge at tørrmurskai og snuplass skal ferdigstilles i løpet av april 2015. Arbeidet er ikkje utført.

Det ligg føre løyve til tiltak av 15.11.2011. Arbeidet med flytebyggja er utført som del av tiltaket, men kommunen minner om at det ikkje må vere stogg i arbeida i meir enn to år. Om det vert stogg i arbeida i meir enn to år fell byggjeløyvet bort.

Mur mot badeplass har ein høgde på 90 cm og tilfredsstillar i følgje Grung krav til sikring av høgder.

Tomt 24

I følgje Grung er det godkjent oppført hytte på tomt 24.

Tomt 24 vert nytta som massedeponi. Kommunen gjorde merksam på at bruk av tomten som massedeponi ikkje er i samsvar med reguleringsplan eller byggeløyve, og såleis er eit ulovleg tiltak.

Grunneigar har sikra området med anleggsgjerde, og vil starte arbeid med flytting av steinmassane innan 14 dagar etter oppstart av grunnarbeid på tomt 26.

Tomt 26

Det ligg føre søknad om løyve til tiltak på tomt 26 med naboklage som gjeld plassering.

Grung gjorde greie for plassering i høgde og plan.

Kommunen informerte om at søknad som er i samsvar med lov og reguleringsplan skal godkjennast, med mindre tiltaket medfører «vesentleg ulempe» for nabo. Terskelen for å krevje endra plassering er såleis høg, men kommunen vil sjå på plasseringa når saka vert handsama.

Saksbehandler: Teknisk forvaltning/Tonje Nepstad Epland

Vår referanse: 15/977 - 15/8813 /

Dato: 07.08.2015

