

Møteprotokoll

Utvalg: Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø
Møtested: Roanstua, Roan kommunehus
Dato: 03.05.2018
Tid: 18:00

Faste medlemmer som møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
Erik Jakobsen	Leder	RO-AP
Stian Skjærvik Hansen	Medlem	RO-AP
Synnøve T. Lauritsen	Medlem	RO-H
Hanne Eian	Medlem	RO-H
Jan Birger Sandmo	Nestleder	RO-SP
Ola Håvard Krogfjord	Medlem	RO-SP
Hanne Skjæggestad	Medlem	RO-V

Faste medlemmer som ikke møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
------	----------	---------------

Varamedlemmer som møtte:

Navn	Møtte for	Representerer
------	-----------	---------------

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Geir Ola Aune	Sektorleder teknisk/landbruk
Roy Bjarne Hemmingsen	Rådmann
Arild Busch	Byggesaksbehandler
Iren Aronsen Viken	Sekretær
i tillegg møtte	
Einar Eian	Ordfører

Merknader:

Ingen merknad til innkalling og saksliste.

Saksnr	Sakstittel	Lukket
	Saker til behandling	
PS 27/18	5019 - Søknad om godkjenning av fornyet prosjektering	

Saker til behandling

PS 27/18 5019 - Søknad om godkjenning av fornyet prosjektering

Reguleringsplan for Flyhaugen hyttefelt ble godkjent 11.12.2008. I planen står det:

2.3 Plankrav

Prosjektmaterialmateriale for veg, vatn og avløp og kabelnett skal legges fram for Planutvalget for godkjenning før anleggsarbeidet blir starta opp. Prosjektmaterialiet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.

2.4 Rekkefølgekrav.

Før det gis byggetillatelse skal avløpsanlegg være etablert og godkjent.

Det ble levert søknad om tillatelse til tiltak 02.12.2010, samt søknad om ansvarsrett på grunn og terrengarbeid på eiendommen 77/118. Søknad om tillatelse til tiltak er mangelfull, og er ikke behandlet. Når det gjelder søknad om ansvarsrett og søknad om tiltak er det gitt melding om vedtak 14.12.2010, der det ble gitt beskjed om at søknaden ikke kunne behandles da den var mangelfull.

03.01.2011 søker Eian Graveservice AS om ansvarsrett for opparbeidelse av infrastruktur på eiendommen 77/118, det ble sendt ut brev 08.01.2011 der det ble fortalt at søknaden ikke kunne behandles da ikke alle fagområdene var dekt av sentral godkjenning, og for lokal godkjenning var det behov for mer dokumentasjon.

18.01.2011 er det innkommet en ny søknad fra Eian Graveservice AS der det søkes om ansvarsrett som utførende, denne søknaden er ikke behandlet, eller besvart skriftlig.

22.02.2012 gikk følgende brev ut:

GNR. 77/118 - ANGÅENDE UTBYGGING AV FØRSTE TOMTA I FLYHAUGEN HYTTEFELT.

Når byggetillatelse skal gis på regulerte tomter er det i utgangspunktet en forutsetning at veg, vatn og avløp er lagt fram. Ved befaring tidligere har vi skissert en løsning for avløp for 2 til 3 tomter. Avløp for 2 tomter kan ordnes med nedsetting av slamavskiller på 4m³ og med utløp i sjøen minimum 2 meter under laveste lavvatn. I Flyhaugen hyttefelt mangler det godkjent avløp, men Roan kommune ved teknisk og landbruk godkjenner at byggearbeidene på første solgte tomt kan starte etter at byggesøknaden er godkjent, selv om avløpet ikke er opparbeidet. Vi forutsetter imidlertid at avløpet må være i orden før hytta tas i bruk.

Dette er en tillatelse som ble gitt administrativt, uten at det foreligger en godkjent plan for vei, vann og avløp og strøm. Det foreligger ingen komplett søknad på vei, ingen søknad på vann, eller utslippssøknad. Roan kommune godkjenner dermed at det kan oppstartes bygging på en tomt, der det i utgangspunktet ikke er vei, vann og avløp og strøm. Dette er et feil vedtak fra kommunens side.

09.07.2012 gikk følgende brev fra Roan kommune:

***SLAMAVSKILLERE FRA NAMDAL PLAST AS FOR BRUK I FLYHAUGEN
HYTTEOMRÅDE.***

Namdal plast AS har over lenger tid produsert slamavskillere av god kvalitet i forskjellige størrelser. Imidlertid har ikke disse tankene de siste CE – godkjenningene, men firmaet garanterer for styrken og kvaliteten på tankene. Roan kommune ved undertegnede har derfor ingen betenkeligheter med å godkjenne bruk av disse i hytteområdet.

Dette er derfor en bekreftelse ovenfor grunneier på at Roan kommune godkjenner bruk av tanker fra Namdal plast AS i Flyhaugen hytteområde.

Det blir her godkjent bruk av tanker som ikke er CE-godkjent, men det eksisterer fremdeles ikke søknad om utslipp, og det er ingen avløpsplan for området.

11.07.2012 søkes det om tilknytning til kommunalt vann for eiendommen 77/118.

12.06.2012 gis det byggetillatelse på eiendommen 77/127

20.08.2012 gis det byggetillatelse på eiendommen 77/124

23.11.2012 gis det byggetillatelse på eiendommen 77/133

14.11.2013 gis det byggetillatelse på eiendommen 77/132

24.10.2012 bekreftes det at tomt 77/124 er tilkoblet kommunalt vannverk.

Det er ikke omsøkt og dermed ikke godkjent avløp fra disse eiendommene, og byggetillatelsen skulle derfor ikke vært gitt, dette er en feil fra Roan kommunes side.

Det var opprinnelig gitt tillatelse til utbygging av 1 tomt, ut fra brev 22.02.2012.

Når det gjelder ansvarsrett på utført vei og grunnarbeid har følgende mail ankommet.

Fra: Roan Maskin AS [<mailto:roanmask@online.no>]

Sendt: 21. mai 2014 13:03

Til: Rune Torbjørn Knutzen; Olav Thorshaug

Emne: Vil informere

Hei!

Roan Maskin as har ikke utført noe jobb til Karel Søberg siden 26 oktober 2012 så jeg trekker min godkjennelse etter søknad om ansvarsrett etter denne dato. Grunnen til denne mailen er at jeg ser at det er videre aktivitet som ikke er av Roan Maskin as.

Mvh

Roan Maskin as

Kristian Nilssen

Det forefinnes ikke noen søknad om ansvarsrett i vårt arkiv, så det er enten avtalt muntlig, eller ikke arkivert. Roan Maskin har bekreftet at de har arbeid med veien mot nord-vest, den første veien som ble bygd. De har ikke arbeidet med vann og avløp, og det er ingen som har søkt eller fått godkjent ansvarsrett for dette.

24.05.2014 Søknad fra Plaza Eiendom v/Karel Søberg om ansvarsrett for opparbeiding av vei mot sørvest. Denne søknaden er ikke behandlet da den er mangelfull, men det ble dessverre ikke gitt tilbakemelding før 23.06.2015, der søknaden ble avslått.

24.06.2015 Utsendt brev til Karel Søberg etter befarings 05.06.2015, der det ble anført en del uheldige forhold. Det ble i den forbindelse skrevet en stoppordre på arbeidet med veien som var igangsatt uten søknad om tillatelse til tiltaket, samt manglende ansvarsrett for arbeidet og utført sprengning. Det ble ikke opprettet sak på forholdet, noe en ser i ettertid burde vært gjort.

Tiltakshaver har forholdt seg til stoppordren og ikke utført mer arbeid på veien.

I denne saken mangler det en godkjent plan for vei, vann og avløp og strøm, denne skulle vært på plass før byggestart.

Det mangler i tillegg søknader for det som er utført på hyttefeltet, når det gjelder vei, vann og avløp og strøm. For prosjekterende og utførende kreves det ansvarsrett for fagområdene, og det eksisterer ikke søknader i vårt arkiv som tilsier at noen kan tildeles ansvarsrett.

Administrasjonen har uttalt at vei mot nordvest kan godkjennes som den er bygd, Roan Maskin AS har tydeligvis oppfattet det slik at de har ansvarsrett for arbeidet, i og med at de trekker tilbake ansvarsretten 21. mai 2014 i mail. Roan Maskin AS har sentral godkjenning for de aktuelle fagområdene.

Denne saken har store mangler når det gjelder søknader, behandlinger, tillatelser og skriftlig materiale. Det hevdes at det er gitt en del muntlige tillatelser og råd. Dette er ikke i tråd med gjeldende lover og reglement for saksbehandling.

Roan kommune har ikke oppfylt sin plikt i forhold til plan og bygningsloven i og med at arbeidet ikke er stanset når det ikke forelå tillatelse til tiltaket. Arbeidet burde vært stoppet inntil det forelå søknad og tillatelse på tiltaket. Det er også underveis gitt feil råd/veiledning underveis i prosjektene. Det ble gitt en tillatelse administrativt til oppstart av første tomt som i utgangspunktet krever dispensasjon fra reguleringsplan, dette skulle vært forelagt hovedutvalget for behandling.

Tiltakshaver har ikke oppfylt sin plikt i forhold til plan og bygningsloven i forhold til søknader, ansvarlige for tiltaket og oppstart uten tillatelse. Tiltakshaver for utbygging av et hyttefelt regnes som en profesjonell utøver, og det stilles derfor strengere krav enn om tiltakshaver hadde vært selvbygger.

Det foreligger nå en vegplan, samt vei og avløpsplan for Flyhaugen hyttefelt som skal behandles og godkjennes før videre arbeid kan foregå.

Vurdering:

Husby Hus & Hytte v/Jostein Husby har utarbeidet veiplan, samt vann og avløpsplan for Flyhaugen hyttefelt. Det søkes om ansvarsrett for prosjekterende, utførende og kontrollerende for prosjektet, og vedlegges dokumentasjon på erfaring. Dokumentasjonen tilsier lokal

ansvarsrett kan godkjennes for prosjekterende og utførende, når det gjelder godkjennende står det i Plan- og bygningslovens § 23-7: *Ansvarlig kontrollerende skal være uavhengig av det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres.*

Dette tilsier at Husby Hus & Hytte v/Jostein Husby ikke kan godkjennes som ansvarlig kontrollerende, selv om kvalifikasjonene er på plass.

Når det gjelder veiplanen kan den godkjennes som den foreligger.

Nabovarsel:

Naboer har ikke blitt varslet om arbeidene med delplanene til Flyhaugen Hyttefelt, da mye av hva delplanene omfatter er oppført.

Vurdering etter Naturmangfoldloven (Nml):

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artsdatabankens kart som er til hinder for godkjenning av den fornyede prosjekteringen for Flyhaugen Hyttefelt.

Kunnskapsgrunnlaget (Jfr. § 8) vurderes i dette tilfellet å være tilstrekkelig for å belyse de hensyn som skal vurderes. Bruk av føre-var-prinsippet (jfr. § 9) er dermed ikke relevant.

Tiltakets samlede belastning på økosystemet vurderes å være liten (jfr. § 10).

Tiltaket vurderes ikke å medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må bære kostnadene (jfr. § 11)

Tiltaket innebærer ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det i dette tilfellet krever særlige tiltak (jfr. § 12)

Saksbehandler finner at tiltaket ikke er i strid med prinsippene i Nml §§ 8-12.

Angående vann og avløpsplan:

Det er foretatt beregning av dimensjonering ut fra VA miljøblad 48 og 115, samt Bioforsksblad. Beregningene av dimensjonering anses å være tilfredsstillende. De tilsier at slamavskiller 1 krever et volum på 6,5 m³, mens slamavskiller 2 krever et volum på 11,7 m³. Det er normalt krav til at slamavskillere skal være CE godkjent.

Det er i hyttefeltet nedsatt 2 slamavskillere uten at tiltaket er omsøkt, det eksisterer ikke dokumentasjon på tankene, men det er gitt «tillatelse» til å bruke tanker fra Namdalsplast.

Slamavskiller nr. 2 er på 14 m³, og er beregnet på 9 hytter. Denne oppfyller krav om volum, men er ikke CE godkjent. Det foreslås fra administrasjonen at denne slamavskilleren kan godkjennes selv om den ikke er CE godkjent.

Slamavskiller nr. 1 har et volum på 4,7 m³, for 5 hytter. Dette volumet er for lite, 5 hytter tilsier et volum på slamavskilleren på 6,5 m³. Det foreslås i planen løst ved å sette ned en ekstra tank i forkant av eksisterende slamavskiller. Dette anser administrasjonen som en dårlig løsning. Administrasjonen krever at eksisterende slamavskiller på 4,7 m³ skiftes ut med en CE godkjent slamavskiller på minimum 6,5 m³.

Når det gjelder eventuelle kostnader er ikke dette vurdert, men i og med at volum i slamavskiller nr. 1 er for lite må det likevel gjøres et tiltak, og det beste er da å bruke en CE godkjent slamavskiller med minimum volum på 6,5 m³. Roan kommune kan og bør ikke ta kostnadene med utskiftning av tanker når ikke tiltaket er omsøkt, og således ikke godkjent, men Roan kommune velger å godta at den allerede nedsatte slamavskiller nr. 2 kan beholdes, mens slamavskiller nr. 1 må utskiftes.

Det eksisterer tillatelse fra avgivereiendommen for vei og avløp, det er også tillatelse fra naboeiendommen for tilknytning til avløpsrør. Disse burde vært tinglyst, men det kreves ikke. Disse bør tinglyses dersom hytteeierne skal overta ansvaret for anleggene.

Vedtak:

Hovedutvalg for Teknisk, Landbruk og Miljø godkjenner veiplan for Flyhaugen som fremlagt.

Hovedutvalg for Teknisk, Landbruk og Miljø godkjenner vann og avløpsplan for Flyhaugen med følgende endring: Slamavskiller nr. 1 skiftes ut med en CE godkjent slamavskiller på minimum 6,5 m³.

Hovedutvalg for Teknisk, Landbruk og Miljø gir samtidig tillatelse til bygging av vei i henhold til godkjent plan. Det gis også tillatelse til utslipp av sanitært avløpsplan, i henhold til søknad og godkjent avløpsplan.

Vilkår:

- Ansvarsrett innehas av Husby Hus & Hytte v/Jostein Husby for prosjekterende og utførende på Flyhaugen Hyttefelt.

**Saksprotokoll i Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø - 03.05.2018
Behandling:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

Endelig vedtak:

Hovedutvalg for Teknisk, Landbruk og Miljø godkjenner veiplan for Flyhaugen som fremlagt.

Hovedutvalg for Teknisk, Landbruk og Miljø godkjenner vann og avløpsplan for Flyhaugen med følgende endring: Slamavskiller nr. 1 skiftes ut med en CE godkjent slamavskiller på minimum 6,5 m³.

Hovedutvalg for Teknisk, Landbruk og Miljø gir samtidig tillatelse til bygging av vei i henhold til godkjent plan. Det gis også tillatelse til utslipp av sanitært avløpsplan, i henhold til søknad og godkjent avløpsplan.

Vilkår:

- Ansvarsrett innehas av Husby Hus & Hytte v/Jostein Husby for prosjekterende og utførende på Flyhaugen Hyttefelt.