

**MØTEBOK****Oppheving av VA-plan i Bøkjeneset**

Utval sak	Utval	Møtedato
10/13	Utval for plan og miljø	06.02.2013

**Vedlegg:**

Oversiktskart

**Utrykte vedlegg:**

PS 017/08 - Sak i Utval for plan og miljø, 11.03.08

PS 024/08 - Sak i Formannskapet, 12.03.08

PS 91/09 - Sak i Formannskapet, 25.11.09

**Bakgrunn:**

Februar 2006 vart det godkjent reguleringsplan for hyttefelt på Bøkjeneset i Fitjar kommunestyre. I planen vart det angitt trasear for gråvatn som skulle samlast og sleppast ut til fire potensielle utsleppspunkt i sjøresipient.

Våren 2008 vart det godkjent fullmakt til å inngå rammeavtale mellom kommunen og Vidden Eigedom (VE) om framføring av vatn og kloakk frå Kuarvågen til Bøkjeneset. Avtalen føresette at anlegget skulle byggast av VE, i kommunal regi, og at kloakken (svartvatn) i heile feltet skulle overførast til Kuarvågen. Dette ville opne for tilkopling frå Bøkjeneset til Kuarvågen. Avtalen vart aldri ferdig forhandla og underskriven. Vidare arbeid vart utsett i 2008 grunna tregt tomtosal og manglande finansiering.

Den 25. november 2009 vart det godkjent ein VA-plan utarbeida av J. Tufteland på oppdrag av Fitjar Fritid AS (FF). Planen la opp til offentleg vatn og kloakk i hyttefeltet, og dei tidlegare skisserte utsleppspunkta til sjø vart difor teke ut av planen.

Kostnaden med prosjektet til Kuarvågen vart i etterkant kalkulert til å bli vesentleg dyrare enn tidligare antatt, fyst og fremst grunna utgifter knytt til grøfting til Kuarvågen, og FF hadde ikkje moglegheit til å forskottera finanseiringa. Bygginga av anlegget er difor starta opp, men ikkje fullført. Fordi det ikkje så ut til å bli ein snarleg løysing på avløp, fikk fleire av dei eksisterande hytteeigarane i Bøkjeneset i denne perioden separate utsleppsløyve, i tråd med reguleringsplanen av 2006.

**Saksopplysningar:**

VA-planen av 25.11.2009 var tenkt å betene heile området frå Bøkjeneset til Kuarvågen, og føresette grøfting til Kuarvågen for framføring av avløp. Løysinga skulle implementerast i ein samla plan, med vatn, avløp og elektriske anlegg i felles grøft.

På Bøkjeneset er det to gyldige reguleringsplanar, Bøkjeneset (vedtatt 2006) og Storevik (vedtatt 2002). Begge har byggeområde for hytter som føremål. I reguleringsplan for Bøkjeneset er det tatt inn føresegn knytt til avløpsløysing i § 3.2.3.: «*Om ein har innlagt vatn i hyttene må ein ha eit avløpsanlegg som er godkjent av Fitjar kommune og gråvatnet skal koplast til godkjent utslepp. Så lenge det ikkje er innlagt vatn må hyttene være utstyrt med enten snurredass eller anna lukka system godkjent av Fitjar kommune.*»

Reguleringsplan for Storevik har ingen føresegn knytt til avløp. Det vart i 2009 meldt oppstart for reguleringsendring i Storevik. Planforslaget, utarbeida av J. Tufteland,

hadde føresegn for tilkopling til kommunalt vatn og avløp, men planprosessen stansa opp i 2010.

Det er per i dag gjeve løyve til tre utslepp av sanitært avløpsvatn innafor regulert område i Bøkjeneset, på gnr/bnr 52/83, 52/85 og 52/69. I tillegg er det gitt løyve for 52/80 (i Lønevågen), men vilkåra som gjeld løyve til å legge røyr over annan eigedom er ikkje oppfylt. Utsleppsløyvet for 52/80 kan difor ikkje sjåast som gyldig. Det er kjent at det er eit slamanlegg på 52/11 (med fall til Lønevågen), men Fitjar kommune kan ikkje sjå å ha motteke søknad eller gjeve løyve for dette. 52/11 har i byggesøknad kryssa av for at det ligg føre løyve. Dersom det er gjeve feil opplysningar er byggeløyvet ikkje gyldig.

Innafor regulert område Storevik er det gjeve løyve til utslepp av avløpsvatn frå 52/16 og 17.

Det er dessutan fleire andre eigedomar som har naturleg utslepp til Lønevågen. Det vil vere naturleg at ein ny avlaupsplan tilbyr ein samla løysing for utslipp frå Lønevågen for heile Bøkjeneset, òg for eigedomane utafor regulert område.

### **Vurdering:**

I lys av nye kostnadsalkyler er ikkje eit prosjekt med framføring av offentleg kloakk frå Kuarvågen til Bøkjeneset realistisk. I staden bør ein vurderer ei enklare løysing, med eit samla utslepp av reinsa svartvatn frå Lønevågen til sjøresipient utafor Bøkjeneset. VA-planen av 2009 samlar all kloakk i Lønevågen for å pumpe til Kuarvågen, og omfattar ikkje utslepp. For å kunne realisere ei felles utsleppsløysing må difor planen opphevast. Derfrå kan ein sjå to løysingar; anten kan ein falle tilbake på opphavleg VA-plan i reguleringsplan frå 2006 og nytta eit eller fleire av dei fire utsleppspunkta der, noko som ikkje løysar utfordringane i Lønevågen, eller ein må utvikla ein ny plan. Me ser store fordelar med å utvikle ein felles plan for Bøkjeneset med samla utslepp frå Lønevågen til utslippspunkt i sjø utafor Bøkjeneset. Sjøresipienten der er klassifisert som god, jf. Forskrift om utslepp av avløpsvatn, Stord og Fitjar.

Inntil ein samla avlaupsplan for Bøkjeneset er på plass bør det ikkje gis løyve til nye utslepp, korkje innafor eller utafor område for reguleringsplan. Det bør difor leggest ned mellombels bygge- og deleforbod med heimel i plan- og bygningslovas (pbl) § 13-1: *«Finner kommunen [...] at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.»*

Formålet med bygge- og delingsforbodet er å hindre nye utslepp før ny plan er på plass. Kommunen kan difor, trass i forbodet, opna for tiltak som ikkje resulterer i nokon form for utslepp, jf. pbl § 13-1, 2. ledd: *«Kommunen kan samtykke i at tiltak [...] blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.»*

### **Forslag til løysing:**

Den mest realistiske løysinga, både med tanke på kostnad og gjennomføringsevne, vil vere å føre alt avløpsvatn frå nedslagsfeltet for Lønevågen til eit samla utsleppspunkt. Dette må gjerast gjennom ein ny VA-plan. Gjeldande VA-plan frå 2009 og VA-plan i reguleringsplan frå 2006 må difor opphevast. i tillegg til eventuelle andre VA-planar i området. Området som er omfatta av reguleringsplan for Storevik bør òg vere med i ein ny VA-plan.

Dei følgjande eigedomane må gis mellombels bygge- og deleforbod med grunngjeving at planspørsmålet ikkje er endeleg avgjort:

Eigedomane som ligg innafor reguleringsplan for Bøkjeneset: 52/14, 19, 21, 24, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 69, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 92, 93, 94, 95 og 96.

I tillegg må det inkluderast eigedomar som ligg utafor det som er regulert område i dag, men som har fall mot Lønevågen. Dette gjeld følgjande eigedomar: 52/8, 11, 14, 15, 18, 20, 22, 32, 34, 36, 38, 54, 80 og 89.

Fordi det er ynskjeleg med ein samla plan for heile Bøkjeneset bør slikt forbod gjelda alle eigedomar som vil kunne omfattast av ein ny løysing. Forbodet vil difor òg gis for eigedomane som ligg under reguleringsplan Storevik: 52/16, 17 og 35

#### **Framlegg til vedtak:**

Utval for plan og miljø vedtek i medhald av § 13-1 i Plan- og bygningslova mellombels bygge- og delingsforbod med grunngjeving at planspørsmålet ikkje er endeleg avgjort for følgjande eigedomar:

Eigedomar som ligg innafor reguleringsplan for Bøkjeneset:

52/14, 19, 21, 24, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 69, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 92, 93, 94, 95 og 96.

Eigedomar som ligg under reguleringsplan Storevik:

52/16, 17 og 35

Eigedomar som ligg utafor regulert område med fall mot Lønevågen:

52/8, 11, 14, 15, 18, 20, 22, 32, 34, 36, 38, 54, 80 og 89.

Utvalet rår kommunestyret til å fatta følgjande vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-1, jf. 12-14 vert VA-plan av 2009 og VA-plan i reguleringsplan av 2006 for Bøkjeneset oppheva.

#### **Behandling i Utval for plan og miljø - 06.02.2013:**

Utvalet drøfta saka. Det er ikkje grunnlag for at saka skal avgjerast i kommunestyret

Administrasjonen kom med fylgjande framlegg til endring i framlegget som då skal lyde slik:

Utval for plan og miljø vedtek i medhald av § 13-1 i Plan- og bygningslova mellombels byggjeforbod med grunngjeving at planspørsmålet ikkje er endeleg avgjort for følgjande eigedomar:

Eigedomar som ligg innafor reguleringsplan for Bøkjeneset:

52/14, 19, 21, 24, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 69, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 92, 93, 94, 95 og 96.

Eigedomar som ligg under reguleringsplan Storevik:

52/16, 17 og 35

Eigedomar som ligg utafor regulert område med fall mot Lønevågen:

52/8, 11, 14, 15, 18, 20, 22, 32, 34, 36, 38, 54, 80 og 89.

I medhald av plan- og bygningslova § 12-1, jf. 12-14 vert VA-plan av 2009 og VA-plan i reguleringsplan av 2006 for Bøkjeneset oppheva.

#### **Vedtak: (Samrøystes)**

Utval for plan og miljø vedtek i medhald av § 13-1 i Plan- og bygningslova mellombels byggjeforbod med grunngjeving at planspørsmålet ikkje er endeleg avgjort for følgjande eigedomar:

Eigedomar som ligg innafor reguleringsplan for Bøkjeneset:

52/14, 19, 21, 24, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 69, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 92, 93, 94, 95 og 96.

Eigedomar som ligg under reguleringsplan Storevik:  
52/16, 17 og 35

Eigedomar som ligg utafor regulert område med fall mot Lønevågen:  
52/8, 11, 14, 15, 18, 20, 22, 32, 34, 36, 38, 54, 80 og 89.

I medhald av plan- og bygningslova § 12-1, jf. 12-14 vert VA-plan av 2009 og VA-plan i reguleringsplan av 2006 for Bøkjeneset oppheva.

Atle Tornes  
Rådmann