



I K Gabrielsen  
Gofarnesvegen 2

4250 KOPERVIK

Dato: 20.09.2021  
Dokumentnummer: 20/27557-15  
Deres referanse:  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Avslag - Murer, trapp og hagestue - gnr. 64 bnr. 856 - Solstrandvegen

<b>Adresse</b> Solstrandvegen	<b>Gårdsnr.</b> 64	<b>Bruksnr.</b> 856	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> I K Gabrielsen Gofarnesvegen 2 4250 KOPERVIK	<b>Tiltakshaver</b> Wibekke Kristiansen Solstrandvegen 25 4250 KOPERVIK			
<b>Type tiltak/bygning</b>				
Terrengendring, mur, nybygg / fylling, murer, platting, trapp og hagestue				

### Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 29-4.

Søknaden gjelder terrengendring, murer, platting i to nivåer, trapp og hagestue.

Kommunen har vurdert at omsøkt tiltak krever avstandserklæring fra nabo, så lenge denne ikke foreligger er man avhengig av dispensasjon fra pbl. § 29-4.

Det foreligger merknader til søknaden. Merknad tas til følge.

### Opplysninger om byggesaken

#### Arealplan

Regulering : Uregulert  
Kommuneplan : 670 – Karmøy kommune  
Kommunedelplan : 673 - Kopervik  
Formål : Bolig  
Grad av utnyttelse : 50 %  
Gesimshøyde : 8 m

#### Tekniske anlegg

Utslipp : Tørt bygg  
Overvann : Til terreng  
Atkomst : Ingen endring

**I søknad:****Platting/hagestue**

Bebygd grunnflate : 80 m<sup>2</sup>  
Ant. etasjer : 2 nivåer med 50 cm skille  
Takform/vinkel : Flatt

**Avstand**

Nabogrense : 0,2 m  
Nærmeste bygning : 5,9 m  
Kotehøyde : 14,5 moh  
Veimidte : 29 m

**Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet og miljømessige konsekvenser**

Tiltaket plasseres på areal som har vært til dels bebygd og til dels opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

**Nabomerknader**

Det er kommet merknad fra nabo gbnr. 64/404:

«På tegning nr1 Plan/snitt/fasade står det at muren er ca. 0,2-0,5 m.h. mot nabo, dette stemmer ikke.

Det høyeste punktet på muren er 1,3 meter til nåværende terreng. Muren som er satt opp samsvarer ikke med tegningen.

Tegningene refererer til nåværende terreng, noe som blir helt feil med tanke på den store terrengendringen som er foretatt. Før byggeprosessen startet var terrenget i sør-øst betydelig mye lavere enn på vår side og nå er det over to meter opp til muren. Mest sannsynlig kommer det et gjerde oppå muren også og da nærmer det seg sikkert fire meter (fyllingsmasse + mur + gjerde).

Hele muren langs nabogrensa og ikke minst den enorme fyllmassen er veldig dominerende og tar ikke hensyn til omgivelsene eller landskapet.

Det er blitt dekket over fyllmassen og fyllingsfoten med jord og gress for at det ikke skal se så høyt ut. På fyllinger mot naboens grense må fyllingsfoten være 1 meter inne på egen grunn og fyllingstoppe må ikke være høyere enn kravene som er satt for forstøtningsmurer. På enkelte områder er fyllingsfoten 2 meter over grensen på vår side. Ved fjerning av fylling så er det helt andre regler for hvor forstøtningsmur må plasseres. Synes nabovarselet og plantegninger kommer i det seneste laget, med tanke på at vi gjentatte ganger har spurt om det.»

**Ansvarlig søkers kommentarer**

«Tiltakshaver/ eier av nå søkt tiltak på 64/ 856, kalt søker, vil først at vi informerer om at nabo med merknad, kalt nabo, har blitt forespurt og vist hvilke planer det var for uteområde. Første gang før oppstart av arbeider hvor plan for område ble vist. Deretter når det ble diskusjon om hvor tiltaket ble plassert. Nabo mente at tiltaket ble plassert inne på deler av deres eiendom. Dette ble avklart og vist til hvor grenser gikk og at plassering og arbeid ikke berørte deres eiendom. 3.gangs gjennomgang var før støpearbeider ble foretatt og da med en tilbakemelding som ble tydelig forstått av søker som at dette var i orden for nabo. Dett e ble avtalt muntlig, noe som nå viser seg å være en utfordring å få bekreftet av nabo med merknad. Det er blitt gjort forsøk på å innhente avstandserklæring for tiltaket slik det er oppført, men dett e er blitt avvist av nabo uten å få forklart situasjonen. Viser til at nabo mener å ha etterspurt søknad med innhold. Søker har i tillegg bestilt og fått utført påvisning av kommunens oppmålingsavd. vedr. grensepunkt som vender mot nabo med merknad. Ingen tiltak eller terrenginngrep er inne på naboeiendom.

Derfor er det nå sendt inn en søknad på tiltaket hvor det antas at det ikke er nødvendig med avstandserklæringer. Dvs. hvor nabo påpeker i sin merknad vedr. høyde på mur mot deres eiendom er på 1,3m og ikke 0,2-0,5m så stemmer dette med slik muren er oppført. Det som er søkt på er lavere som vi har beskrevet og vist på tegninger. Siden vi visste at dette kunne bli en utfordring så er mur mot nabo søkt skåret ned til angitt høyde. Dvs at høyde på 1,3m fjernes og høyde her blir ikke over 0,5m. Muren vil da mot nabo følge terrenget og ikke «stikke» opp som den nå er utført. Viser også til at det legges ved en ny tegning av terrengsnitt som viser tidligere terreng tatt ut fra kotehøyder i Fonnakart.no. Når nabo viser til at det er gjort enorme endringer i terreng i forhold til hvordan terreng var før oppstart, så mener vi dette er sterkt overdrevet. I spredt bebyggelse kan det etter plan og bygningsloven terreng endres med opptil 3m. Ved større enn dette skal det sendes inn søknad.

Hvor fyllingsfot er nærmere enn 1m er hvor terrengendring er lavere enn ca 1m i høyde.

Vi vil samtidig vise til at skråning på søkt eiendom vender mot nordøst og da med en annen siktzone enn naboeiendom 64/404. Denne eiendommen vender mer mot øst/ sørøst og derfor vil ikke tiltaket påvirke verken utsikt eller innsyn hos nabo med merknad.

Vi ber byggesaksavd. behandle søknaden ut fra søknads innhold og dette nabosvar, og så antar vi at kommunen kan gi tillatelse med vilkår som avklarer tiltaket»

#### Kommunens kommentarer til merknader:

Ansvarlig søker og tiltakshaver har gjort endringer på bakgrunn av merknad fra nabo og tilbakemelding fra kommunen, men kommunen er fortsatt av den vurdering at omsøkt tiltak krever avstandserklæring og viser til vurdering under hva gjelder dispensasjon.

#### **Dispensasjoner**

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 vedrørende avstand fra nabogrense og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

#### Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse:

**Terrengendring:** Det er nå vedlagt revidert søknadsblankett 5174 hvor terrengendring er tatt med i avkryssing og tekst. Søkt terrengendring mot nabo på 64/404 er justert slik at fyllingsfot skal ha en avstand på 1 m fra grense. I dette område er terrengendring heller ikke større enn 1-1,5m. i høyde.

**Avstandserklæring:** Eier har igjen prøvd å innhente avstandserklæring fra nabo 64/404 via 3. person med tilbud om kompetanse for evt. ulemper av tiltaket. Dette har ikke lyktes og derfor er nå søkt tiltak blitt justert slik at høy mur med krav til avstandserklæring blitt endret. Dvs. at denne muren skal avsluttes 4 m fra nabogrense. Ingen murer med høyde over 1 m skal plasseres nærmere grense enn 4 m.

I revidert område nær nabo skal det nå tilføres terreng som tilsvarer tidligere skråning. I denne skråningen legges det en trapp i terrenget. Eksisterende søkte murer mot nabo med lav høyde opprett holdes i søknaden.

Mindre tiltak som dere beskriver som fortsatt har behov for avstandserklæring må evt. påpekes i saksbehandling. For hadde dette vært en sak med normal saksgang, ikke søknad i ettertid, så hadde denne av erfaring sannsynlig vært behandlet uten krav om avstandserklæring. Vi er også åpne for at det kan utføres en befaring for å avklare hva som kan/må endres for at saken kan løses uten avstandserklæring.

Ved denne endring og tilpassing av søkt tiltak så mener vi at søknaden nå ikke trenger avstandserklæring fra nabo på 64/404. Søknaden bes videre behandlet ut fra denne endring/ supplering.

#### Kommunens begrunnelse for å ikke gi dispensasjon fra avstandskrav.

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta brannvern hensyn, og å sikre lys/luft mellom bygg og en viss avstand mellom bygninger. Hensyn til nabo er også en del av denne vurderingen og man skal sikre tilstrekkelig avstand til nabogrensen.

Det følger av pbl. § 29-4 at byggverk skal ha en avstand fra nabogrense ikke under 4 m. Unntak følger av tredje ledd, «når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke» eller «ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak.» Kommunen vurderer at omsøkt tiltak med terrengendring, mur, trapp, uthus og uteområde i to nivåer ikke faller inn under ordlyden «mindre tiltak», og det er derfor krav om 4 m avstand til nabo eller avstandserklæring. Det foreligger ikke avstandserklæring.

Berørt nabo har kommet med nabomerknad, det har ikke lyktes å komme til enighet mellom nabo og tiltakshaver. Omsøkt tiltak har medført ulempe for nabo på grunn av tiltakets omfang og størrelse og den store terrengforandringen som er gjort helt inntil nabogrensen. Det er ikke tatt hensyn til omgivelsene og kommunen finner ikke grunnlag for å gi dispensasjon fra avstandskrav. Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt. Det er verdt å merke seg at kommunen svært sjeldent gir dispensasjon fra pbl. § 29-4.

Ansvarlig søker skriver at dette av erfaring ville blitt godkjent hadde den hatt normal saksgang og ikke blitt søkt om i ettertid. Dette kunne vært tilfellet hadde de ulike tiltakene blitt søkt om hver for seg, da kunne de ulike tiltakene har blitt vurdert som «mindre tiltak», men det er ikke tilfellet i denne saken. På grunn av at søker har oppført disse uten å søke, og han nå må søke om de ulike tiltakene samlet så blir de også vurdert samlet av kommunen. Vi kan heller ikke se på de ulike tiltakene hver for seg så lenge tiltakene er så tilknyttet hverandre. Kommunen har behandlet søknaden som om tiltaket ikke allerede er oppført, men så lenge tiltaket er så omfangsrikt faller det utenfor ordlyden i unntaket og man er avhengig av avstandserklæring fra berørt nabo eller dispensasjon fra avstandskrav. Saksbehandler har vært på befaring 26.02.21.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen **ikke** er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor **ikke** dispensasjon.

#### **Vurdering og konklusjon**

Søknad om tillatelse til tiltak avslås.

#### **Gebyr**

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

<b>Gebyr</b>	<b>Pris</b>	<b>Antall</b>	<b>Beløp</b>
3.11.2-2021 - Vesentlige terrenginngrep, støttemurer, støyskjerm etc. (pbl. § 20-1 k)	6300	1	6300
3.12.3-2021 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	6550	1	6550
3.16.1-2021 - Søknad om ansvar - Selvbygger	2000	1	2000
3.10.8-2021 - Murer/levegger/brygger/basseng etc.	5050	1	5050
3.18.1-2021 - Alle andre søknadspliktige tiltak, og mangelbrev - Medgått tid - pr påbegynt time	1020	1	1020

<b>Totalt gebyr å betale</b>	<b>20920</b>
------------------------------	--------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

**Du kan klage på vedtaket**

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Sektor areal og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1131/21.

Med hilsen

Runar Lunde  
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad  
Saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:**

Frank Åsland	Solstrandvegen 23	4250	KOPERVIK
Line Osmundsen	Solstrandvegen 23	4250	KOPERVIK
Wibekke Kristiansen	Solstrandvegen 25	4250	KOPERVIK

**Vedlegg:**

Reviderte tegning - Terrengsnitt

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
<b>Innhold i klagen</b>	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, Sektor areal og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
<b>Klageinstans</b>	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
<b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.