



Hellvik Hus Karmøy As
Bleikmyrvegen 46
4276 VEAVÅGEN

Dato: 19.01.2023
Dokumentnummer: 22/11252-6
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Oppføring av enebolig med garasje, forstøtningsmur og terrengendring - gnr. 5 bnr. 661 - Vea

Adresse Vea	Gårdsnr. 5	Bruksnr. 661	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Hellvik Hus Karmøy As Bleikmyrvegen 46 4276 VEAVÅGEN	Tiltakshaver Thomas Rodgers Duff Austre Veaveg 163 4276 VEAVÅGEN			
Type tiltak/bygning				
Nybygg, mur og terrengendring / Enebolig m/garasje				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Dispensasjon fra samme lovs § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder byggegrense mot vei og atkomst er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg enebolig med garasje
- Forstøtningsmur
- Terrengendring

Vilkår

- Godkjent rørleggermelding, kart og koordinatliste for ferdig plassering av stikkledninger/avløpsanlegg skal legges ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.
- Natursteinsmurer som grenser til eller brukes som forstøtning til kommunal veg, skal mures og fundamenteres etter Statens vegvesen, håndbok V270, kap.3
- Kommunen vil ikke dekke kostnader ved eventuelle skader som oppstår på forstøtningsmuren ved brudd, vedlikehold eller utskiftning av kommunalt VA-anlegg. Dette på bakgrunn av at det er innvilget dispensasjon fra avstandskrav for det aktuelle tiltaket.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak.

Adresse Veia	Gårdsnr. 5	Bruksnr. 661
Bebyggd areal (BYA)	172 m ²	
Antall etasjer	2	
Takform	Flatt	
Gesimshøyde	Kote + 25,5 moh	
Antall etasjer	2	
Grad av utnyttelse	35,5 %	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Overvann	Avløpssystem	
Atkomst	Privat felles veg	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon datert 29. desember 2022 med journaldato 30. desember 2022. Supplert med etterspurt dokumentasjon mottatt 09.01.23.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Hellvik Hus Karmøy As	SØK Hele tiltaket	1
Hellvik Hus	PRO Ansvar jf. søknad	1
KLW AS		1
S.O. Lund AS		1
Hellvik Hus Karmøy As	UTF Ansvar jf. søknad	1
KLW AS		1
S.O. Lund AS		2

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 2079 - Slettavika
- Planformål: Bolig – frittliggende enebolig
- Utnyttingsgrad: 40 %
- Gesimshøyde: 8,5 m

Avstander

- Avstand til nabogrense: 1 m for bolig og 0 m for forstøtningsmur.
- Avstand til veikant: 0 m.
- Avstand til VA-ledninger: minst 2 m for forstøtningsmur.

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 0 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 5/663. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Minste avstand til veikant skal være 0 meter.
- Høyden på topp plate i underetasje blir satt til kote +18,9 moh. Høyden kan justeres opp eller ned 50 cm av kommunens tilsyn på plassen.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde topp plate.
- Utstikking av plassering skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette.

- Dersom annet firma enn kommunen sin oppmålingsavdeling blir brukt, skal koordinatene for alle hjørnene sendes til kommunen for oppdatering av det digitale kartet.
- Ansvarlig foretak skal markere godkjent høydeplassering på tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering er kontrollert av kommunen.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl. § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med reguleringsplan.
- Søkerens begrunnelse:

«Tomta er bratt og det er derfor nødvendig å bygge forstøtningsmurer i eiendomsgrenser for å få tilstrekkelig uteareal til adkomst og opphold. Adkomst er regulert på vestsiden men det er mer hensiktsmessig å ha adkomst fra felles veg på nordsiden. Dette medfører at det ville være vanskelig å få til gode uteoppholdsareal på tomte og behovet for forstøtningsmur ville vært større.

Vi søker dispensasjon for avkjørsel fra fellesveg men mener dette egentlig ikke bør være nødvendig, da det normalt vil være felles veg som skal benyttes til adkomst. Til denne tomte er det i tillegg regulert inn mulighet for adkomst fra regulert off veg. Fordelene med å gi dispensasjon anses større enn med ikke å gi dispensasjon.»

- Uttale fra sektormyndigheter:

Samferdsel og drift:

«Ny avkjørsel er vist fra felles veg, Skippervegen, og denne vegen har et stigningsforhold på ca. 12,5 %.

Det må derfor sendes inn nytt situasjonskart som viser følgende:

- Lengde og tverrprofil i avkjørsel
- Friskt
- Utomhusplan som viser høyde og målsatt plassering av eventuelle murer eller andre inngrep i vegfundament til kommunal veg.

Natursteinsmurer som grenser til eller brukes som forstøtning til kommunal veg, skal mures og fundamenteres etter Statens vegvesen, håndbok V270, kap.3»

Ansvarlig søker sendte inn etterspurt dokumentasjon og sektor samferdsel og utemiljø har etter dette ingen merknader til omsøkt tiltak.

Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl. § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt: Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafikksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Muren tar ikke sikt i avkjørselen. Dette er en felles privat veg med svært lite trafikk. Det vil ikke bli behov for utvidelse av vegen eller fortau. Sektor samferdsel og utemiljø har hatt saken til uttale og funnet den tilfredsstillende, vi kan derfor ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Fordelen er at man får en mer fornuftig bruk og atkomst til eiendommen uten at dette går på bekostning av trafiksikkerhet og vedlikehold av veien. Det er sikret bruksrett til veien gjennom tinglyst erklæring.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjon er oppfylt jf. § 19-2.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet/har vært bygd på. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.1-2022 - For bygg med én boenhet	16950	1	16950
3.12.3-2022 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500
3.18.1-2022 - Alle andre søknadspliktige tiltak, og mangelbrev - Medgått tid - pr påbegynt time	1050	1	1050
3.11.2-2022 - Vesentlige terrenginngrep, støttemurer, støyskjerm etc. (pbl. § 20-1 k)	6500	1	6500

Totalt gebyr å betale	25500
------------------------------	--------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Kommunen gjør særlig oppmerksom på

- Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- Parkering og snuplass må opparbeides på egen eiendom.
- Evt. krav i forbindelse med rørleggermeldingen må etterkommes.
- Krav til rømningsveier skal ivaretas i samsvar med TEK § 11-14.
- Det skal monteres husnummerskilt på bygningen. Skiltet skal være lett synlig.
- Nødvendig antall røykvarslere må monteres.
- For bygningsdel som kommer nærmere nabogrense enn 4 m må det treffes tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverk, jfr. TEK § 11-6.

Listen er ikke uttømmende. Tiltakshaver og ansvarlige foretak er ansvarlige for at tiltaket blir utført i tråd med gjeldende regelverk.

Merknader

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl. § 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl. § 21.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.

- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

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, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 048/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Thomas Rodgers Duff

Austre Veaveg 163

4276

VEAVÅGEN

Klagerett

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

Klagefrist	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.
Innhold i klagen	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.
Hvem sender du klagen til?	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.
Klageinstans	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.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	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.
Kostnadene med klagesaken	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.
Klage til sivilombudsmannen	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.