



Urbanhus Kjededrift As

Dato: 08.03.2023

Haraldsgata 90

Dokumentnummer: 23/583-3

5528 HAUGESUND

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Tillatelse til tiltak - nybygg - gnr. 149 bnr. 506 - Stemmemyr

Adresse Stemmemyr	Gårdsnr. 149	Bruksnr. 506	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Urbanhus Kjededrift As Haraldsgata 90 5528 HAUGESUND	Tiltakshaver Erlend Hantho Anna Nilssens Gate 14 5533 HAUGESUND			
Type tiltak/bygning Nybygg / enebolig m/carport, støttemurer				

Vedtak

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

Dispensasjon fra regulert byggegrense og høyde på mur er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2. Det knyttes følgende vilkår til dispensasjonen:

- Murene skal fundamenteres.
- Den lave muren i nord skal plasseres 1 m fra eiendomsgrense/formålsgrense for veg.
- Fundamentet for den høye muren i sør skal anlegges min. 0,5 meter under bunn grøft.
- Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas. Det tillates kun lav beplantning i frisikt gjennom hele kurven.
- Eier av gnr.149 bnr.506 fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, som en følge av at tiltaket ligger innenfor byggegrensen.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg – enebolig m/garasje
- Forstøtningsmur mot veg

Vilkår

- Det skal være montert byggegjerde i eiendomsgrensen mot friområdet gjennom hele byggeperioden.
- Avkjørsel inkl. frisikt (3x25m) skal etableres iht. kommunalteknisk norm. Minimum 6` betongrør legges i grøft gjennom ny avkjørsel. Det skal gjøres tiltak i frisiktsonen på egen eiendom for å hindre parkering i frisiktsonen.

- Det tillates ingen inngrep i eller privatisering av offentlig friområde.
- Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- Kart og koordinatliste for ferdig plassering av stikkledninger/avløpsanlegg skal legges **ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**, jf. pbl. § 21-10.
- **Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke gis før** det er satt opp gjerde i eiendomsgrensen mot friområdet.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Stemmemyr	Gårdsnr. 149	Bruksnr. 506
Bebygd areal (BYA)	168 m ²	
Bruksareal (BRA)	291 m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Installert pipe	Nei	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 23. februar 2023.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig
- Utnyttingsgrad: 25 %
- Gesimshøyde: 6 m
- Takform: Saltak/flatt tak

Lokalisering og høydeplassing

- Boligens minste avstand til nabogrense skal være 4 meter. Høy mur i sør skal ha minste avstand til eiendomsgrense/formålsgrense veg på 0 meter. Lav mur i nord skal ha minste avstand til eiendomsgrense/formålsgrense veg på 1 meter.
- Minste avstand til regulert veikant skal være 0 meter for mur i sør. Minste avstand til regulert veikant skal være 1 meter for mur i nord.
- Høyden på topp plate i underetasje blir satt til kote +73,5 moh. Høyden kan justeres 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 høydeplassing på tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassing er kontrollert av kommunen.

Nabovarsling

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

Tillatelse etter annet lovverk

- Avkjørsel er godkjent av kommunen med hjemmel i veiloven §§ 40-43. Det knyttes vilkår til tillatelsen.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med regulert byggegrense og maks høyde for støttemurer.
- Søkerens begrunnelse:
«Terrenget på tomten er skrått, med høydeforskjell på ca. 4m fra det nordvestre hjørnet opp mot sør. Vegen langs tomten skråner også i samme retning, men med lavere stigning som gjør at det er høydeforskjell i sørøst fra tomt til veien ved siden av. En del av 1. etasje vil ligge under terreng med direkte adkomst til uteareal mot sør fra 2.etasje. Dette betyr at høyeste høydeforskjell her er 3m og derfor forstøtningsmurer er nødvendig. For å komme opp til topp nivået med 0,8m mur vil det kreve tre separate nivåer som vil ta opp mye plass og være en veldig uvanlig løsning. Vi foreslår å dele dette over to nivåer i stedet med høyeste mur på 1,2m og skråning imellom som vil være ideell for beplantning. Denne løsningen vil gi et mer brukbart uteareal og virke mindre dominerende enn å ha tre nivåer.
Oppføring av forstøtningsmurer utenfor byggegrensen. Det søkes dispensasjon for å oppføre forstøtningsmurer utenfor byggegrensen. Dette er for å redusere skråning på tomten og dermed skape et sikrere og mer brukbart område. Mureren varierer i høyde med høyeste 0,8m. Det er tatt hensyn til siktlinje fra innkjørselen så mur er ikke mer enn 0,5m i denne sonen.»
- Uttale fra sektormyndigheter:
Kommunens samferdselssektor har gitt følgende uttalelse:
«Avkjørsel:
Avkjørsel inkl. friskt (3x25m) skal etableres ihht. kommunalteknisk norm. Minimum 6` betongrør legges i grøft gjennom ny avkjørsel.
Det skal gjøres tiltak i frisktsonen på egen eiendom for å hindre parkering. Skal vises i utomhusplan.
Mur:
Det søkes dispensasjon for etablering av mur med høyde fra 0,8 til 0,5 meter plassert i regulert formålsgrense veg.
Kommunalteknisk norm kap. 3.11.1 sier at mur over 0,5m, skal plasseres min. 1 meter fra reg. formålsgrense veg.
Aktuell mur er i enden av vegen og over et kort stykke. For å få et helhetlig uttrykk kan muren godkjennes på følgende vilkår.
 - *Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan datert 3/1-23.*
 - *Muren skal fundamenteres. Fundamentet skal anlegges min. 0,5 meter under bunn grøft. Skal hindre muren i å rase ut dersom det er aktuelt med grøfterensk. Skisse for fundamentering skal legges med ny utomhusplan.*
 - *Avstanden fra tiltaket til regulert formålsgrense veg (eiendomsgrense) skal være minst 0 meter.*
 - *Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas. Det tillates kun lav beplantning i friskt gjennom hele kurven.*
 - *Eier av gnr.149 bnr.506 fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, som en følge av at tiltaket ligger innenfor byggegrensen.*
 - *Dersom tiltaket medfører endringer i tilknytning til eiendommens adkomstforhold, må det fortsatt være opparbeidet tilstrekkelig areal til å kunne snu på egen eiendom slik at rygging ut på offentlig veg unngås. Siktkrav til eiendommens avkjørsel må ivaretas.*
 - *Tiltaket må ikke brukes til andre formål enn det dispensasjonen gjelder for.*
 - *Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo- og eierforhold.*
 - *Arbeidet må ikke settes i gang før andre nødvendige tillatelser er gitt.»*

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 for byggegrense:

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

Den lave muren i nord kan plasseres utenfor byggegrensen, men må ha en avstand til eiendomsgrensen/formåls grensen for veg på minst 1 meter. Dette for å sikre framkommelighet og sikt i svingen, samt tilstrekkelig avstand til overvannskummen og –ledningen i vegggrøften.

Den høye muren er i enden av vegen og bare over et kort stykke. Muren må fundamenteres 0,5 m under grøften for å tåle en grøfterensk.

På disse vilkår vil ikke muren ta sikt i svingen, og samtidig gi plass til drift og vedlikehold av veg og ledning. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke til side og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for maks. høyde på støttemurer:

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Terrengnivå må ikke forandres mer enn 1 m uten bygningsrådets samtykke.

Støttemuren går opp til det høyeste partiet på eiendommen og vil avtrappe terrenget. Huset bygges inn i terrenget og tomten vil avtrappes. En høy mur i hjørnet av tomten vil gi en god utnyttelse av utearealene mot sør. Muren går ikke høyere enn eksisterende terreng, men vil på en kortere strekning få en høyde som overskrider bestemmelsene. Tomten vil allikevel tilpasses eksisterende terreng i det store og hele. Hensynet bak bestemmelsen settes derfor ikke til side. Dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelen er at tomten får en god og brukbar utnyttelse med uteoppholdsarealer mot sør og parkering, atkomst og manøverplass mot nord. Ulempen er at drift og vedlikehold av veg og ledninger kan hindres. Det er imidlertid avklart at tiltaket ikke vil ha konsekvenser for dette. Fordelen anses større enn ulempen og dispensasjon kan gis.

Samlet vurdering

For å gi dispensasjon stiller kommunen vilkår. Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at dispensasjon på følgende vilkår:

- Murene skal fundamenteres.
- Den lave muren i nord skal plasseres 1 m fra eiendomsgrense/formåls grense for veg.
- Fundamentet for den høye muren i sør skal anlegges min. 0,5 meter under bunn grøft.
- Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas. Det tillates kun lav beplantning i frisikt gjennom hele kurven.
- Eier av gnr.149 bnr.506 fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, som en følge av at tiltaket ligger innenfor byggegrensen.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.1 - For bygg med én boenhet	16900	1	16900
3.12.4 - Dispensasjon fra byggegrense mot veg eller sjø på bebygd eiendom som er regulert til bebyggelse og som ikke krever uttalelse fra andre myndigheter	5700	1	5700
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	1	7800
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090
Totalt gebyr å betale			31490

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

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. 164/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Erlend Hantho

Anna Nilssens Gate 14

5533

HAUGESUND

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.