



Bygg-Start As  
Hovedgaten 68B  
4250 KOPERVIK

Dato: 17.03.2023  
Dokumentnummer: 21/9268-28  
Deres referanse:  
Saksbehandler: Ingvill Granodd

## Endringsvedtak - Riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig - gnr. 15 bnr. 384 - Rindavegen 5

### TILLATELSE TIL ENDRING

etter Plan- og bygningsloven § 20-3

Tillatelsen det søkes om avvik eller endring fra	
JP ID: 21/9268-9	Dato: 04.11.2021

Adresse Rindavegen 5	Gårdsnr. 15	Bruksnr. 384	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Robert og Ine Bårdsen Vikavegen 27 4270 ÅKREHAMN				
Delegert saksnummer: 358/23				
Endringens art Riving og gjenoppbygging av forstøtningsmur				

#### Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3 godkjennes søknaden, med;

- tegninger, mottatt dato: 10.03.2023
- situasjonsplan, mottatt dato: 10.03.2023

Tidligere godkjent situasjonsplan utgår.

Endringen gjelder: Eksisterende forstøtningsmur rives og erstattes av ny forstøtningsmur.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 12-4, om virkning av reguleringsplan, herunder byggegrense mot veg. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjon er gitt, faller dispensasjonen bort. Det knyttes følgende vilkår til dispensasjonen:

- Muren skal fundamenteres på en slik måte at vedlikehold av kommunal veg ikke hindres.
- Frisiktlinjler og sikkerhetssonen må ivaretas.

- Eier av gnr.15 bnr.384 fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, som en følge av at tiltaket ligger innenfor byggegrensen.

Øvrige vilkår i tillatelsen av 04.11.2021 gjelder også for endringsvedtaket.

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter myndighet tildelt sektoren.

## Ansvar og kontroll

Det vises til innlevert gjennomføringsplan for prosjektering og utførelse.

## Beliggenhet

Murens minste avstand til nabogrense skal være 0 meter. Minste avstand til kant regulert veg skal være 0 meter.

Det foreligger avstandserklæring fra 15/130. Avstandserklæringer bør tinglyses.

Dette tiltak krever utstikking av beliggenhet. Tiltaket må plasseres i følge godkjent situasjonskart. Utstikking av beliggenhet skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette. Dersom annet firma benyttes enn kommunens egen oppmålingsavdeling, skal koordinatene for alle hjørnene sendes inn til kommunens oppmålingsavdeling for ajourhold av det digitale kartverket. Ansvarlig foretak må kontakte byggetilsynet for godkjenning av plassering.

Utsikking/oppmåling av grenser kan rekvireres v/kommunens oppmålingskontor.

Det forutsettes at ingen deler av muren kommer nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 2,2 m. Ved evt. tvil må det tas kontakt med VAR-avdelingen.

Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering er kontrollert av kommunen.

## Opplysninger om byggesaken

### Avstand

Nabogrense	: 0 m
Regulert veikant	: 0 m
Kommunal ledning	: 2,2 m

## Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer.

Kommunens samferdselssektor har gitt følgende uttalelse:

*«Dette er å anse som reetablering/vedlikehold av eksisterende mur. Forskjellen er at det nå vil utføres som tørrmur.*

*Høydeforskjellen mellom mur og regulert felles avkjørsel gjør at vist plassering og nedtrapping av høyde er tilfredsstillende med tanke på regulert frisikt.*

*Det stilles krav om at muren skal fundamenteres på en slik måte at vedlikehold av kommunal veg ikke hindres. Med henvisning til ovennevnte kan det gis dispensasjon på følgende vilkår.*

- Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan datert 29/6-21.
- Avstanden fra tiltaket (inkludert takutspring) til regulert formålsgrense veg skal være minst 0 meter.
- Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.

- Eier av gnr.15 bnr.384 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.»

Kommunens VAR-sektor har gitt følgende uttalelse:

«Vi godtar løsning, det er erstatning for eksisterende mur og vår vannledning ligger på andre siden av veien.»

### **Dispensasjoner.**

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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:*

«Det har vært en mur mot off.vei i øst på eiendommen over flere tiår, antakelig siden tidligere bolig ble bygget (Se vedlagt bilde). Denne muren var utført i betong med et sikringsgjerde oppå og hadde en høyde på ca 0,6 -1,1m. Den var plassert mot vei, men på egen eiendom.

Planen var å bevare denne forstøtningsmuren under byggeprosessen med ny bolig på eiendommen, men siden muren hadde flere skader og sprekker så ønskes det oppført en ny forstøtningsmur med samme plassering. Den nye muren skal ha samme funksjon ved at den er en forstøtning av terreng inne på eiendommen mot vei. Ny mur blir utført i naturstein og vil i snitt bli noe lavere enn tidligere mur. Som vedlagte tegninger viser så vil ny mur bli «trappet» etter terreng for ikke å få for stor høyde. I snitt vil muren mest sannsynlig være under 0,5m i høyde. I sør ved adkomstvei så er muren uten høyde og vil ikke være til hinder for siktlinjer. I nord er avstand til grense avklart med nabo ved en avstandserklæring.

Fordelene ved at mur får etableres som tidligere mur er at eiendommen sitt terreng/uteområde er beholdt med samme høyde som før og da vil det bli behov for en mur/forstøtning mot vei uansett. Det vil også tilføre område en ryddig overgang med også en god visuell kvalitet. Natursteinsmur vil bli fundamentert på fast grunn/fjell siden deler av mur kan muligens ligge nærmere off. VA-trase enn 4m. Det kunne vært satt opp en mur på max 0,5m høyde uten søknad, men fordelene og visuell kvalitet vil bli bedre ved søkt mur og på dette grunnlag søkes det om dispensasjon for brytning av byggelinje mot vei og avstand til off. VA-trase.

Håper det kan vises forståelse for etablering av ny erstatnings mur og at dispensasjon kan gis.»

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra byggegrense langs veg:

*Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt*

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

Tiltaket vil ikke ta sikt langs vegen og siktsonene skal opparbeides. Drift og vedlikehold av veg og ledninger kan gjennomføres på eiers risiko og kostnad. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke til side og dispensasjon kan derfor gis.

*Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene*

Tiltakshaver får rehabilitert den gamle muren, Ulempene er at muren kan hindre drift og vedlikehold av veg og VA-ledninger. Det er imidlertid en tørrmur og vil derfor være lett å fjerne. Fordelene er større enn ulempene og dispensasjon kan gis.

Samlet vurdering:

Kommunen knytter nødvendige vilkår til dispensasjonen for å unngå vanskeligheter og kostnader med drift og vedlikehold av kommunaltekniske anlegg. På bakgrunn av dette kan kommunen gi dispensasjon.

### **Visuelle kvaliteter**

Lovfestede estetiske krav er ivaretatt.

### **Varighet og klageadgang**

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Ønskes tiltaket endret, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

*Klagefristen er tre uker*

Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 358/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd  
ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Kopi til:**

Robert og Ine Bårdsen

Vikavegen 27

4270

ÅKREHAMN

## 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.