



Garvik Tomteutvikling As

Dato: 30.03.2023

Vestheimvegen 15

Dokumentnummer: 22/6268-5

4250 Kopervik

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

Forhåndsvarsel med tvangsmulkt - Ulovlighetsoppfølging - Mur langs fylkesveg - siktsone og terrengendring - gnr. 69, bnr. 57 - Sundvegen 119

Vi har registrert et ulovlig forhold på eiendommen din - Varsel om pålegg og tvangsmulkt

Det er satt opp en mur som er for høy i forhold til frisikt fra avkjørsel, og det er gjennomført terrengendringer som kan være søknadspliktige.

Dette er et varsel om at vi vil pålegge deg å rette opp det ulovlige forholdet. Vi varsler samtidig om at du kan få tvangsmulkt som du må betale dersom forholdet ikke blir rettet opp.

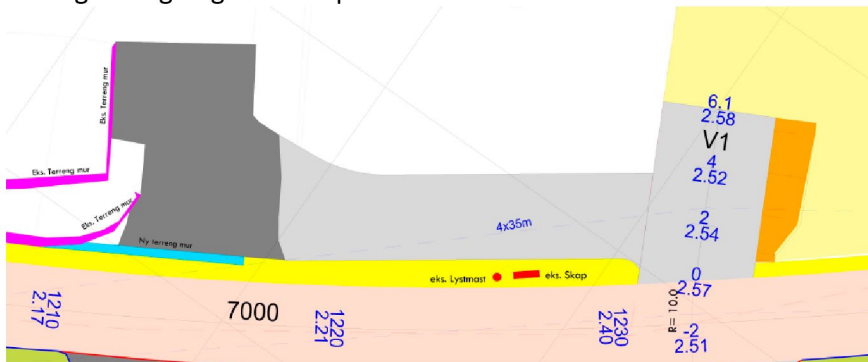
Beskrivelse av det ulovlige forholdet

I 2018 ble det gitt rammetillatelse til å bygge tomannsbolig på eiendom 69/61, opprinnelig saksnummer 17/4207 og saksnummer 20/25588 i nytt saksbehandlingssystem. Garvik tomteutvikling AS var tiltakshaver på prosjektet, og Hage & maskin ansvarlig utførende for terrengarbeid.

I reguleringsplan som gjelder for denne byggesaken, plannummer 3029, er det et rekkefølgekrav at eksisterende avkjørsel til 69/57 skal stenges når felles avkjørsel, f_KV1, er opparbeidet i henhold til krav, jf. § 16.

I tilknytning til byggesaken for 69/61 er det en teknisk plan, saksnummer 18/298, som beskriver den nye avkjørselen og viser at det skal settes opp terreng mur foran eksisterende avkjørsel:

Utdrag fra tegning i teknisk plan:



I planbestemmelsene § 8 til plan 3029 står det at «frisiktsone skal anlegges samtidig med veganlegget for øvrig. I frisiktsoner skal det være frisikt ned til en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum».

Muren som er satt opp for å stenge den eksisterende avkjørselen er for høy og hindrer friskt til fylkesvegen.

I tillegg er det gjort terrengendring på eiendom 69/57 i forbindelse med at avkjørsel ble flyttet, denne er ikke søkt om. Kommunen har bedt om dokumentasjon på denne terrengendringen for å kunne vurdere om det er en søknadspliktig endring, dette er ikke mottatt. Terrengendringen blir dermed fulgt opp som en ulovlighet, frem til dokumentasjon foreligger.

Det har vært mye korrespondanse i saken mellom Bjørn Gabriel Garvik og Rogaland fylkeskommune, som begynte i mai 2022. Da dette ikke førte frem, ble det avholdt et møte hos Rogaland fylkeskommune i Haugesund den 06.10.22, på møte var representanter fra Garvik, Hage og maskin, eier av 69/57, kommunen og fylkeskommunen. Referat fra møtet er vedlagt.

I møte kom vi frem til følgende løsning og avklaring for veggen videre:

1. Hage & Maskin måler fysisk på stedet opp siktsonen i forhold til avkjørselen.
2. Hage & Maskin vil deretter vurdere tiltak for å tilfredsstillende siktkravene, og gjøre nødvendige endringer i muren. Forslaget er å fjerne noen av steinene, slik at den ikke er høyere enn 0,5 meter i siktsonen. Terrenget må justeres tilfredsstillende deretter.
3. Når siktkravene er ivaretatt, vil Hage & Maskin sammen med grunneierne Bendiksen finne en løsning for kantstein eller lignende oppå muren. Kantstein/eventuell forhøyning på muren, må ikke komme i konflikt med siktsonen.
4. Hage & Maskin vil måle høyden på terrengendringen som er gjort og sende tall og eventuelle tegninger inn til Karmøy kommune, som vil vurdere om det er søknadspliktig ihht. Plan- og bygningsloven. Evy Johannessen følger opp dette. Videre tiltak må også vurderes om er søknadspliktig.
5. Dersom arbeidet med muren vil foregå på g/s-vegen, må det sendes arbeidsvarslingsplan til godkjenning. Graveløyve må også søkes om, og være gitt før arbeid med muren settes i gang. Søknader om dette sendes til fylkeskommunen og SVV.

01.12.22 gikk Hage & Maskin konkurs, fylkeskommunen sendte derfor e-post til Garvik 04.01.23 med spørsmål om hvordan Garvikgruppen vil ordne opp i forhold til referat etter møte 06.10.22.

Garvik svarte opp den 05.01.23 at de hadde hatt oppmåling av regulert siktlinje og at den ikke var i konflikt med siktsonen som tidligere hevdet, det var lagt med et foto av siktlinjen.

06.01.23 ble det svart opp fra kommunen at fotoet ikke er tilstrekkelig dokumentasjon på at frisktsonen er ivaretatt, og at det må dokumenteres skikkelig med en kontrollmåling. Det ble også etterspurt dokumentasjon på terrengendringen som ikke er mottatt.

Rogaland fylkeskommune besluttet dermed å gå ut på en ny befaring der de målte opp frisktsonen. Konklusjonen fra befaringen ble sendt på epost 06.01.23 (vedlagt). RH oppmåling som har målt opp for Garvik, har brukt koordinatene som følger reguleringsplan. På stedet er byggingen av gang- og sykkelveg forskjøvet slik at reguleringsplan ikke treffer de faktiske forholdene på veggen. Koordinatene fra reguleringsplan blir derfor feil å følge for å få tilfredsstillende siktforhold, en må følge de faktiske forhold på stedet. Fylkeskommunens nye måling av frisktsonen viser at deler av muren er i konflikt med siktsonen.

Reguleringsplan og håndbok N100 sier at i siktsonen skal ingenting overstige 50 cm høyde målt fra g/s-veggbane.

Hverken Rogaland fylkeskommune eller kommunen har per dags dato, mottatt dokumentasjon på at utbedringene er utført, eller mottatt en fremdriftsplan for utbedringen.

Det varsles derfor pålegg om retting med tvangsmulkt. Kommunen vil også vurdere å trekke tilbake ferdigattest i byggesaken på 69/61, da det er denne byggesaken som er direkte årsaken til at eksisterende avkjørselen måtte flyttes. Muren er ikke bygd i henhold til teknisk plan/gjeldende lovverk og terrengendringen er ikke omsøkt, ferdigattest er dermed utstedt på uriktig grunnlag og kan trekkes tilbake jfr. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Siden Hage & maskin er gått konkurs blir derfor varsel og eventuelt pålegg rettet mot tiltakshaver, Garvik Tomteutvikling AS, som er ansvarlig for at tiltak utføres i samsvar med krav, jfr. Plan- og bygningsloven § 23-1.

Du kan uttale deg innen 26.04.23

Dersom du har opplysninger du mener vi ikke har tatt hensyn til, kan du sende oss en redegjørelse der du forklarer saken. Legg gjerne ved dokumentasjon som kan underbygge forklaringen, for eksempel en beskrivelse, foto og/eller tegninger. Du må sende oss dokumentasjonen innen 26.04.23.

Hvordan kan du unngå pålegg og tvangsmulkt?

Retter du opp det ulovlige forholdet innen fristen, unngår du pålegg og tvangsmulkt.

Dette kan skje ved at det:

- Sendes inn dokumentasjon på terrengendring slik at kommunen får vurdert om tiltaket er søknadspliktig
- Sender inn søknad på terrengendring dersom det er søknadspliktig, dersom det blir avslag må det tilbakeføres
- Fjerne de delene av muren som er i siktsonen

Frist for retting settes til 01.07.23

Du er selv ansvarlig for å gi beskjed til kommunen når forholdet er rettet.

Hva skjer hvis du ikke retter opp forholdet?

Dersom vi ikke mottar opplysninger som endrer vår oppfatning av saken, kan vi pålegge deg å rette opp forholdet innen en bestemt frist. I samme vedtak kan vi også fastsette en tvangsmulkt som du må betale dersom forholdet ikke er rettet innen fristen.

Vi varsler også om at vi kan ilegge forelegg som gjør at pålegget kan få virkning som rettskraftig dom. I tillegg kan vi politianmelde forholdet.

Anvendt regelverk

- Kommunens rett til å trekke tilbake ferdigattest fremgår av byggesaksforskriften § 8-1
- Kommunens rett til å rette pålegg mot tiltakshaver fremgår av plan- og bygningsloven § 23-1
- Plikten til å søke om fremgår av plan- og bygningsloven § 20-1.
- Kommunens rett til å gi pålegg om å rette det ulovlige forholdet fremgår av plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd.
- Kommunens rett til å vedta tvangsmulkt fremgår av plan- og bygningsloven § 32-5.
- Kommunens plikt til å forhåndsvarsle eventuelle vedtak fremgår av plan- og bygningsloven § 32-2.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med servicetorget eller på e-post post@karmoy.kommune.no dersom du har spørsmål. Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

Med hilsen

Evy Johannessen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Mona Elisabeth Bendiksen	Sundvegen 119	4250	KOPERVIK
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Gnr. 69, bnr. 57 - Samarbeidsmøte angående mur 06.10.22
Siktsone og befaring i Sundvegen 119