



Berge Sag Og Trelast As

Haukelivegen 676

5582 ØLENSVÅG

Dato: 14.07.2023

Dokumentnummer: 23/5744-5

Deres referanse:

Saksbehandler: Karina Haga Melhus

## Tillatelse til tiltak - Nybygg enebolig og forstøtningsmur - Hus 4 - gnr. 147 bnr. 702 - Moksheim

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Moksheim	147	702		
<b>Ansvarlig søker</b> Berge Sag Og Trelast As Haukelivegen 676 5582 ØLENSVÅG	<b>Tiltakshaver</b> Berge Sag Og Trelast As Haukelivegen 676 5582 ØLENSVÅG			
<b>Type tiltak/bygning</b>				
Nybygg / Enebolig				

### Vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Enebolig med tilbygget carport (Bolig 4)
- Forstøtningsmur

### Vilkår

- For bygningsdel som kommer nærmere annen bygning enn 8 meter må det treffes tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverk, jf. TEK 17 § 11-6.
- Avkjørsel må opparbeides og vedlikeholdes iht. kommunal vegnorm.
- Det skal anlegges rabatt mellom eiendommen og kommunal veg for å hindre kjøring utenom avkjørsel.
- Dersom det er etablert overvannsgrøft i sidearealet til vegen, skal det anlegges minimum 6 ' kjøresterkt rør, i tilstrekkelig lengde, under avkjørselen
- Terrengendring/skråning skal avsluttes 1 meter fra eiendomsgrensen.

*Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest* kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det skal foreligge godkjent rørleggermelding og ferdigmelding for VA-tilknytning.

*Ferdigattest* kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Uteområdene skal være ferdig opparbeidet i henhold til situasjonskart.

## Søknad og saksopplysninger

Det skal søkes om oppføring av fire eneboliger på gnr/bnr 147/702. Omsøkt tiltak gjelder bolig nr. 4 og forstøtningsmur og gjerde mot friområdet. Det skal også oppføres en natursteinsmur med en høyde på maks 1 meter. Avstand til nabogrensen er 2 meter, og muren anses dermed ikke søknadspliktig. Skråning som avsluttes 1 meter fra nabogrense er heller ikke søknadspliktig.

<b>Adresse</b> Moksheim	<b>Gårdsnr.</b> 147	<b>Bruksnr.</b> 702
<b>Bebygd areal (BYA)</b>	143,5 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	1.etasje 122 m <sup>2</sup> 1.etasje 85,8 m <sup>2</sup>	
<b>Vann</b>	Kommunalt vannverk	
<b>Kloakk</b>	Kommunalt avløpsanlegg	
<b>Installert pipe</b>	Ja	

## Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på plan-, snitt- og fasadetegninger av bolig mottatt 15.06.23 og snitt- og fasadetegning av forstøtningsmur mottatt 12.07.23.

## Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Berge Sag Og Trelast As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	1

## Rørleggermelding

Kart og koordinatliste for ferdig plassering av stikkledninger/avløpsanlegg skal legges ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.

## Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig konsentrert småhusbebyggelse, BK1
- Utnyttingsgrad: 50 %, omsøkt 29,8 %. (Omsøkt BYA er beregnet ut fra fremtidig tomteinndeling)
- Møne- og gesimshøyde: Maks høyde 9,5 meter fra gjennomsnittlig terreng. Omsøkt mønehøyde 7,4 meter og gesimshøyde 5,8 meter.
- Takform: Saltak

## Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense skal være mer enn 4 meter.
- Høyden på topp plate blir satt til kote +27,45. Høyden kan justeres opp eller ned 30 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/ grunnmur.
- 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.
- 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/plassering er kontrollert av kommunen.

### **Tillatelse etter annet lovverk**

- Avkjørsel er godkjent av kommunen med hjemmel i veiloven §§ 40-43. Det vises til uttale fra sektor samferdsel og utemiljø under.

### **Uttale fra sektor samferdsel og utemiljø**

*Det vises til søknad om permanent etablering av avkjørsel i forbindelse med nybygg.*

#### **Tillatelse:**

*Karmøy kommune v/samferdsel og utemiljø tillater etablering av avkjørsel som omsøkt. Omsøkt avkjørsel er knyttet til eiendom gnr.147 bnr.702.*

*Tillatelsen gjelder forutsatt at tekniske krav er oppfylt.*

*Tillatelsen er fattet med hjemmel i vegloven §§ 40 og 43, og Forskrift om retningslinjer for behandling av avkjørselsaker for riksveg, jfr. veglova §§ 40 og 41 gitt av Samferdselsdepartementet 26.02.1982 og Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg gitt av Vegdirektoratet 16.07.1964.*

#### **Vilkår for tillatelsen:**

*Karmøy kommune har etter en samlet vurdering av vegtekniske- og trafiksikkerhetsmessige forhold satt følgende vilkår for tillatelsen:*

- 1. Tillatelsen gjelder for følgende formål: Ny avkjørsel fra kv.1863 Tyltersvingen til eiendom gnr.147bnr.702*
- 2. Eieren eller brukeren av avkjørselen som tillatelsen gjelder for, har ansvar for at frisikten og andre krav til avkjørselen til enhver tid er oppfylt, jf. vegloven § 43. Dersom dette ikke skjer, kan avkjørselstillatelsen bli trukket tilbake og avkjørsel om nødvendig stengt. Side 2 av 2*
- 3. Dersom det er etablert overvannsgroft i sidearealet til vegen, skal det anlegges minimum 6 ' kjørestærkt rør, i tilstrekkelig lengde, under avkjørselen*
- 4. Avkjøringstillatelsen gjelder kun tilknytningspunktet til kommunal veg.*
- 5. Det skal anlegges rabatt mellom eiendommen og kommunal veg for å hindre kjøring utenom avkjørsel. Rabatten må vises i situasjonskart. Det samme må frisikt (3x25 meter)*
- 6. Det er ikke tillatt å parkere i frisiktsonen.*

*Bruker/eier av angitt eiendom må følge de vilkår som er satt i denne avkjørselstillatelsen.*

*Privatrettslige forhold med hensyn til nabo- og eiendomsforhold knyttet til bruk og opparbeidelse av avkjørsel, frisiktsoner og adkomstveg, må søker selv ivareta og innhente rettigheter til.*

#### **Vurdering:**

*Karmøy kommune skal i sin vurdering av etablering/ending/bruk av avkjørsler, vektlegge trafikken på og langs vegen. Det må gjøres en totalvurdering der det tas hensyn til fremkommelighet og trafiksikkerhet på og langs vegen hvor etablering/ending/bruk av avkjørsel finner sted.*

*Avkjørselen er tilknyttet kv. 1863 Tyltersvingen. Fartsgrense på kommunevegen hvor avkjørselen skal plasseres, er 30 km/t.*

*Vegen er regulert og bygget ihht. godkjent teknisk plan. Vegen kan virke smal når to biler skal passere, men dette er å anse som trafikkdempende.*

## Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er registrert følgende merknader i saken fra nabo på 147/59 og 147/704 (på vegne av styret i sameie Møllesvingen, Møllebekken og Mølleskogen. Merknadene går i det vesentligste ut på følgende:

- Er muren og skråningen mot gnr/bnr 147/59 praktisk mulig å bygge slik det er foreslått? Nabo foreslår at det isteden bygges en natursteinsmur tilpasset eksisterende terreng på deres eiendom. Nabo minner også om tinglyst gjerdeplikt på eiendommen.
- Vegen inn til Mølleparken/Tyltersvingen er for smal og risikofull. Vegen bør utvides før det bebygges mer. Veien er «tenkt» bred nok, men sluttresultatet er for smalt. Det foreslås følgende: Utvide vegen mot eneboligene. Fjerne kantstein som ligger for nært kjøreveg. Med å utvide vegen 0,5 meter (helst mer) vil to biler kunne passere på nesten hele strekningen. Hovedproblemet vil fortsatt være ved sving nummer to hvor de nye eneboligene er planlagt. Her mener naboer at veien er over 0,5 meter under kravet om 4 meter. Naboer påpeker at dersom det skal bygges flere boliger som skal benytte seg av denne vegen, så må vegen utvides først. Vegen har vært for smal helt siden den ble laget, og blir bare mindre jo flere de blir.

Ansvarlig søker har gitt tilsvaret til merknadene:

- Ansvarlig søkers vurdering av natursteinsmur:  
*Som ansvarlig for prosjektering anser Berge Sag at det er teknisk mulig å bygge muren som forutsatt. Etter en total vurdering er det ønskelig at høyde mot grense dempes og at det derfor blir brukt beplantet skråning i stedet for mur. Viser til nabobygg – Gbnr 147/703 – Tyltersvingen 117-125 – her er det laget en beplantet skråning for å dempe effekten av høyden. Vi ønsker å gjøre tilsvarende for dette tiltaket*  
*Videre lyder merknaden: " Vi vil også minne om at det er tinglyst gjerdeplikt på tomten"*  
*Ansvarlig søker refererer til grunnboksutskrift for gbnr 147/59, hvor det står om bestemmelser om gjerde (ref bilde av grunnboksutskrift under). Altså er gjerdeplikt eier av 147/59 sitt ansvar.*
- Ansvarlig søkers vurdering av at vegen er smal og risikofull:
  - *Veien er regulert.*
  - *Veien er bygd som regulert iht til en forhåndsgodkjent teknisk plan.*
  - *Veien er overtatt av Karmøy Kommune og driftes av Kommunen.*
  - *Byggesakene på BK1 er ihh til reguleringsbestemmelser i forhold til tomteutnyttelse (TU) og dermed ihh dimensjonerende trafikk mengde.*

*Ansvarlig søker kan også nevne at godkjent leilighetsbygg, prosjekt på BB1, kunne hatt en høyere TU i forhold til reguleringsbestemmelser – slik at feltet under ett fortsatt er under den totale beregnet TU og dermed innenfor det som veien er dimensjonert for.*

*Konklusjon: ved gjennomgang av merknad, konkluderer ansvarlig søker med at dette ikke er relevant for byggesøknaden. Vedrørende veien anser de dette som en sak for driftsavdelingen i Karmøy Kommune.*

Kommunen har vurdert merknadene som er mottatt og ansvarlig søkers tilsvaret. Kommunen kommenterer følgende:

- Prosjektert natursteinsmur har en maks høyde på 1 meter, og er plassert 2 meter fra nabogrensen. Det er videre prosjektert en skråning mot nabo på 147/59 som skal beplantes. Kommunen er enig i ansvarlig søkers vurdering av at prosjektert løsning demper høyden, men minner om at tiltakshaver er ansvarlig for prosjektering og sikker utførelse. Kommunen påpeker at skråningen skal avsluttes i eksisterende terreng 1 meter fra nabogrensen. Vedrørende gjerdeplikt er dette privatrettslig, og kommunen vil dermed ikke gå nærmere inn på dette.
- Kommunen har vært på befaring og har forståelse for at vegen kan oppleves smal spesielt i kurvene. Når det er sagt er vegen opparbeidet som regulert, og i samsvar med godkjent teknisk plan. Ved arbeid med reguleringsplanen er vegen legget regulert ut fra planlagt utbygging i området. Sektor for samferdsel og utemiljø har også vært på befaring for å vurdere ny avkjørsel og merknader som er påpekt. Sektor samferdsel viser også til at vegen er regulert og bygget i henhold til godkjent teknisk

plan. De kommenterer at vegen kan virke smal når to bilder skal passere, men at dette er å anse som fartsdempende. I forhold til kantstein som er påpekt, er plasseringen kontrollert og ok. Vegen er opparbeidet iht. reguleringsplanen, og kommunen kan ikke pålegge tiltakshaver krav utover dette.

### Vurdering etter naturmangfoldloven

Forholdet er vurdert i plan.

### 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
3.11.2 - Vesentlige terrenginngrep, støttemurer, støyskjerm etc. (pbl. § 20-1 k)	6500	1	6500
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>23400</b>

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 kvalitets sikring 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. 1001/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

Karina Haga Melhus  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Mottaker:**

Berge Sag og Trelast AS	Haukeliveien 676	5582	ØLENSVÅG
Berge Sag Og Trelast As	Haukelivegen 676	5582	ØLENSVÅG

**Kopi til:**

Elin Storesund Brekke	Tyltersvingen 76	5545	Vormedal
Oddgeir Eilerås	Haugvegen 4	5545	Vormedal

**Vedlegg:**

Mollejordet - SITUASJON - rev A - 12.07.2023  
Uttale samferdsel og utemiljø, tillatelse ny avkjørsel

## 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 <a href="mailto:post@karmoy.kommune.no">post@karmoy.kommune.no</a> 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.