



KARMØY KOMMUNE

Postboks 167

4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Odd-Arild Holen, 51568714

fmrooah@fylkesmannen.no

Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 115 bnr. 31, Søndre Eike, Karmøy kommune - tiltakshaver: Urbanhus Haugesund AS

Naboer har påklaget kommunens vedtak om tillatelse til byggemodning av felt. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 07.09.2020.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder byggemodning av felt og inkluderer vesentlig terrengendring, grunnarbeider, forstøtningsmur, teknisk anlegg, veier og lekeplass.

Det har kommet inn nabomerknader mot søknaden. Ansvarlig søker har kommentert disse.

Karmøy kommune fattet i delegert sak 24.03.2020 følgende vedtak:

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

- *Situasjonsplan, mottatt dato: 15.01.20*
- *Tegninger iht. vedlagt tegningsliste. Tegningsliste datert 17.03.20.*
- *Erklæring om ansvarsrett for søker, prosjekterende og utførende.*

Søknaden gjelder vesentlig terrengendring, grunnarbeider, forstøtningsmur, teknisk anlegg, veier og lekeplass. Arbeider skal utføres i henhold til godkjent teknisk plan. Det presiseres at søknaden ikke omfatter oppføring av boliger.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 12-4 om virkning av reguleringsplanen, herunder regulert høyde forstøtningsmur. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjon er gitt, faller dispensasjonen bort. (...)"

Vedtaket ble påklaget av Mariann Salvesen (gbnr. 115/287), Eivind Eide (gbnr. 115/203), Anita Vikingstad (gbnr. 115/295) og Aud Årekol (gbnr. 115/204) i brev datert 20.04.2020. Klagerne anfører i det vesentlige at kommunen ikke bør se bort fra planlagt boligoppføring, og at tiltaket ikke er



tilpasset eksisterende terrengforhold. Videre vises det til at regulerte lekearealer er underdimensjonerte sammenlignet med kommunal norm, og at vei bør oppgraderes.

Ansvarlig søker ga tilsvar til klagen i brev datert 24.04.2020. Det vises blant annet til at feltmodning ikke er uvanlig fremgangsmåte, og at prosjektet ikke endrer terrenget mer enn 1,5 m nærmere enn 4 m nabogrense. Videre vises det til at lekeplass og vei opparbeides i henhold til reguleringsplanen.

Hovedutvalg teknisk og miljø behandlet klagen 01.09.2020 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Fylkesmannen viser for øvrig til sakens dokumenter.

Fylkesmannens vurdering

Fylkesmannen legger til grunn at klagerne har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningslovens (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken, oppheve eller sende det tilbake til kommunen for hel eller delvis ny behandling. Fylkesmannen vil ikke ta stilling til endringene gjort i vedtak av 12.09.2019 ettersom vi ikke er kjent med om dette vedtaket er påklaget eller ikke.

Vesentlig terrengendring, grunnarbeider, forstøtningsmur, teknisk anlegg, veier og lekeplass krever tillatelse av kommunen etter pbl. § 20-1. Kommunen skal gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Eiendommene ligger innenfor reguleringsplan nr. 541 – Eike Søndre – godkjent 22.09.1992.

Fylkesmannen er enig med kommunens vurdering om at tiltaket er tilpasset terrengforhold og vei. Terrenget er ikke godkjent endret mer enn 1,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense slik det hevdes i klagen. Terrenget er for øvrig hevet noe i sørøst. Høyde plassering beror på kommunens frie skjønn, og Fylkesmannen har tillit til kommunens faglige vurderinger av høyde plassering i denne saken. Vi viser også til at Fylkesmannen skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn jf. fvl. § 34 annet ledd. Eventuell tilpasning av boliger til omgivelsene vil måtte vurderes i etterfølgende byggesak for disse. Atkomst og lekeplass er i henhold til reguleringsplanen, og skal godkjennes.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 5, som begrenser høyden av forstøtningsmurer til maks 0,8 m. Forstøtningsmuren ønskes oppført langs vei mot gnr. 115, bnr. 24 og 25, og blir begrunnet med at mur er nødvendig for å kunne opparbeide en tilfredsstillende stigning på vei, og de anser muren som en del av veioppbyggingen.

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon fremgår av pbl. § 19-2. Søknaden må vurderes i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven og den aktuelle planen, og spesielt hensynet til en forsvarlig og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller



hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Noen av hensynene bak bestemmelsen om å begrense høyde på forstøtningsmurer, er å unngå større terrengendringer, og ivareta utsikt for naboer samt frisikt fra vei. Da muren er en del av veiens fundament, vil den ikke påvirke sikt. Hensyn bak bestemmelsen vil ikke bli vesentlig tilsidesatt. Muren muliggjør opparbeiding av regulert vei, og har dermed klart større fordeler enn ulemper. Vilklårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Fylkesmannen har ikke vesentlige merknader til kommunens lovforståelse og opprettholder kommunens vedtak.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak av 24.03.2020.

Klagen tas ikke til følge.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Svein Undheim
seniorrådgiver

Odd-Arild Holen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Aud Elna Årekol	Buhagen 39	5541	Kolnes
BUHAGEN VELFORENING	c/o Hilde Marie Svarverud Hansen Buhagen 26	5541	KOLNES
Øystein Haukås	Buhagen 37	5541	KOLNES
Anita M K Vikingstad	Amundsenskogen 7 E	5541	Kolnes
Håkon Øvrevik Steffensen	Buhagen 56	5541	Kolnes
Cathrine Kvamsø Olsen	Amundsenskogen 5 E	5541	Kolnes
Roy Aase	Skrevegen 267	5541	KOLNES
URBANHUS KJEDEDRIFT AS	Longhammarvegen 28	5536	HAUGESUND
Eivind Eide	Buhagen 41	5541	Kolnes