



URBANHUS KJEDEDRIFT AS

Dato: 22.09.2023

Longhammarvegen 28

Dokumentnummer: 23/583-15
Deres referanse: 9b43b290-6f3e-4fd4-aa38-7804c69e7cea

5536 HAUGESUND

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Gnr. 149 bnr. 506 - Endringsvedtak - nybygg bolig- Stemmemyr**TILLATELSE TIL ENDRING**

etter Plan- og bygningsloven § 20-3

Tillatelsen det søkes om avvik eller endring fra	
JP ID: 23/583-3 og 23/583-10	Dato: 08.03.2023 og 30.05.2023

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Stemmemyr	149	506		
Tiltakshaver Erlend Hantho Anna Nilssens Gate 14 5533 HAUGESUND				
Delegert saksnummer: 1383/23				
Endringens art Endring av avkjørsel og oppføring av støttemur				

Vedtak

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

- utomhusplan, mottatt dato: 08.09.2023
- situasjonsplan, mottatt dato: 08.09.2023
- erklæring om ansvarsrett for søker, prosjekterende og utførende

Tidligere godkjente utomhusplan og situasjonsplan utgår.

Endringen gjelder:

- Ny støttemur vest for boligen
- Flytting av avkjørsel østover

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 12-4 om virkning av reguleringsplan, herunder byggegrense mot lekeplass/friområde og høyde på mur. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjon er gitt, faller dispensasjonen bort.

I medhold av vegloven §§ 40-43 godkjennes avkjørselen som omsøkt.

Vilkår i tillatelsen av 08.03.2023 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

Tiltakets minste avstand til nabogrense skal være 1 meter.

Det foreligger avstandserklæring fra 149/292. Avstandserklæringer bør tinglyses.

Dette tiltak krever ikke utstikking av beliggenhet, forutsatt at nøyaktig trasé for grense mot nabo er kjent.

Dispensasjoner.

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens byggegrense og høyde på mur, 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:

«Vi vil på vegne av tiltakshaver søke om dispensasjon fra reguleringsplan:

§ 8. Forstøtningmurer må ikke være høyere enn 0,8m. Ved utbygging innenfor delområde 5 og 6 tillates ikke

takvann ført inn på overvannsnettet.

Oppføring av ny støttemur er nødvendig da terrengnivået avviker fra det som er vist på kart til det som er eksisterende. Muren vil skråne opp fra 1m til 2m på det høyeste punktet. Ettersom denne følger terrenget vil den være nesten usynlig for naboene på den siden så vil ikke påvirke utsikt eller sol/dagslys for dem.

Oppføring av forstøtningmurer utenfor byggegrensen.

Det søkes dispensasjon for å oppføre forstøtningmurer utenfor byggegrensen. Dette er for å redusere skråning på tomten og dermed skape et sikrere og mer brukbart område. Eksisterende terrengnivå på tomten er høyere enn det vist på kart og ikke bare ville dette legge til ekstra lastpressing mot betongvegg til carport+ sportsboden, men det vil resultere i en veldig bratt skråning i terreng for dette området. Den nye forstøtningmuren vil følge eksisterende terreng og gir en flatere mer brukbar overflate for den andre påkrevde parkeringen på terreng plass.»

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra regulert høyde på støttemurer

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Bestemmelsen skal begrense terrengendringer og hindre store skjæringer eller oppfyllinger.

Muren er skjult inne i en krok mellom huset og nabogrensen. Muren vil ikke være synlig for omgivelsene.

Hensynet bak bestemmelsen vil ikke settes til side og dispensasjon kan gis.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra regulert byggegrense

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Byggegrensen skal begrense påvirkningen på friområdet.

Muren ligger under terrenget på friområdet og vil ikke medføre innsikt til lekeplassen eller ta sol fra den. Muren vil ikke ha noen betydning for bruken av friområdet og lekeplassen. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke til side og dispensasjon kan gis.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Muren vil redusere skråning på tomten og dermed skape et sikrere og mer brukbart område. Eksisterende terrengnivå på tomten er høyere enn det vist på kart og ikke bare ville dette legge til ekstra lastpressing mot betongvegg til carport + sportsboden, men det vil resultere i en veldig bratt skråning i terreng for dette området. Den nye forstøtningsmuren vil følge eksisterende terreng og gir en flatere mer brukbar overflate for den andre påkrevde parkeringen på terreng plass. Ulempene er at det bygges nærmere friområdet enn reguleringsplanen fastsetter. Ulempene med dette vurderes imidlertid å være små i forhold til fordelene. Dispensasjon kan derfor gis.

Vurdering og konklusjon

Kommunen kan gi dispensasjon ettersom vilkårene i punkt en og to er oppfylt.

Det er særskilte forhold ved situasjonen, ettersom eiendomsgrensen mot friområdet flyttes østover.

Friområdet blir større og boligeiendommen blir mindre. Situasjonen er spesiell og vil ikke medføre presedens.

På denne bakgrunn gir kommunen dispensasjonene.

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, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1383/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Urbanhus Kjededrift As Haraldsgata 90 5528 HAUGESUND

Kopi til:

Erlend Hantho Anna Nilssens Gate 14 5533 HAUGESUND

Vedlegg:

Vedlegg:

Utomhusplan 07.09.23

Situasjonsplan

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.