



Geir Gunvard Gran Jacobsen

Dato: 09.10.2023

Røyksundvegen 21

Dokumentnummer: 23/3858-8

5546 RØYKSUND

Deres referanse:

Saksbehandler: Karina Haga Melhus

Tillatelse til tiltak - Støttemur - gnr. 122 bnr. 41 - Røyksundvegen 21

Adresse Røyksundvegen 21	Gårdsnr. 122	Bruksnr. 41	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker	Tiltakshaver Geir Gunvard Gran Jacobsen Røyksundvegen 21 5546 RØYKSUND			
Type tiltak/bygning Konstruksjon /				

Vedtak

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

Dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 8.1 a og 5.10, om byggeforbudet i strandsonen og byggegrense langs veg, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2. Det knyttes vilkår til dispensasjon gitt av sektor samferdsel og utemiljø, se saksutredning.

Følgende tiltak er godkjent:

- Forstøtningsmur

Kommunen godkjenner Geir Gunvard Gran Jacobsen for ansvarsrett som selvbygger. Det er sannsynliggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i pbl., jf. SAK10 § 6-8.

Søknad og saksopplysninger

Omsøkt tiltak er en erstatningsmur. Ved endring av avkjørsel ifm. bygging av ny bolig (også erstatning, se sak 22/655-10) ble eksisterende mur erstattet med ny forstøtningsmur. Forstøtningsmuren inkl. gjerde/sikring er oppført og omsøkes nå.

Adresse Røyksundvegen 21	Gårdsnr. 122	Bruksnr. 41
Bebygd areal (BYA)	Ingen	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 30.05.23.

Søknad om ansvarsrett som selvbygget

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Bolig

Lokalisering

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, foresatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med byggeforbudet i strandsonen og byggegrensen langs kommunal veg (kommuneplanens bestemmelse 8.1a og 5.10)
- Søkerens begrunnelse:
Under følger utdrag fra søkers begrunnelse. Begrunnelsen er vedlagt i sin helhet.

Som erstatning for eksisterende mur og hekk mot veg, etableres en dobbelarmert mur med gjerde på topp mot veg for å sikre stedlige masser i gårds plass ikke raser ut i vegbanen. I tillegg etableres en «big-blokk» mur i innkjørsel for å skille innkjørsel og hage nivå.

Tiltaket er i samsvar med det overordna arealformålet. Eiendommen ligg innenfor 100-metersbeltet mot sjø, og det ligg ikke noen byggegrense i plankart, men det er i følge KPA § 8.1 sett restriksjoner for byggeområde for bustad på 50 meter (kan ikke oppføres nærmere sjø enn 50 meter), så det vert derfor vurdert at her ikke vert nødvendig å søke om dispensasjon fra PBL § 1-8, 2. ledd. I KPA § 8.1 er det knytt føresegner til areal som er avsett som byggeområde for bustad der det i utgangspunktet ikke vert stilt krav om utarbeiding av reguleringsplan. I bokstav a i føresegna står det at «Bebyggelse med tilhørende innhegning kan ikke oppføres nærmere sjø enn 50 meter. Areal for nye boligtomter kan ikke fradeles nærmere enn 50 meter fra sjø». Dei aktuelle tiltaka vert nærmere sjø enn 50 meter, så en søker om dispensasjon frå KPA § 8.1, bokstav a.

Hele den justerte tilkomstvegen, som følge av ønsket flytting av avkjøring, er innenfor byggegrensa mot den uregulerte kommunalvegen. I forbindelse med etablering av tilkomstvegen og avkjøring er det oppdaga dårlige murer/hekk som gjør at det er nødvendig å etablere noen konstruksjoner, som t.d. murer, i forbindelse med omlegginga. Siden veien med tilhørende anlegg som fylling og skjæring likevel vert innenfor byggegrensa så vert det derfor søkt om dispensasjon fra byggegrense mot veg, jf. KPA § 5.10.

I strandsona skal det tas særlig omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre almene interesser. Disse omsyna skal ikke være skadelidende om det vert gitt dispensasjon.

Kommunal veg skiller tiltaksområdet (bustadtomta) og strandsona. Området er allerede utbyggt med flere boliger, og dagens situasjon og belastning på strandsona blir i liten grad endra. Det vert vurdert at tiltaka ikke vil påvirke strandsona eller omsyna knytt til denne i vesentlig grad.

Med utgangspunkt i utførelse av omlegging av tilkomstvegen ble det oppdaga at eksisterende mur og hekk ikke gav god nok sikring mot ras-utfall mot veg, og det vært nødvendig med erstatningsmur / støtte mur til tilkomstvegen til veg. Hensynet bak byggegrense til veg er i stor grad knytt til trafikktryggleik, samt det å ha tilgjengeleg areal for ev. framtidig utviding og vegvedlikehold. Det er allerede etablert flere konstruksjoner og bygg langs Røyksundvegen i området. Flytting av avkjøring medførte forbedra sikttilhøve for brukeren av avkjøring. Den planlagte etablering av erstatningsmurer, samt justering av tilkomsten på eigen eiendommen, ikke vil medføre noen forverring, men forbedring av dagens situasjon i området.

- Sektor for vann, avløp og renovasjon har uttalt følgende:
Godkjent av VAR, da dette er en erstatning for eksisterende mur og at den er fundamentert på fjell.
- Sektor samferdsel og utemiljø har uttalt følgende:
Samferdsel og utemiljø viser til befaring vedrørende etablert mur til kommunal veg.

Vilkår for dispensasjonen

- Tiltaket skal være i tråd med udatert situasjonsplan som ligger vedlagt dette dokument.
- Avstanden fra tiltaket 1 til senter veg skal være minst 2,2 – 4 meter.
- Avstanden fra tiltak 2 til senter veg 3,5 meter.
- Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.
- Eier av gnr.122 bnr.41 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.
- Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo- og eierforhold.

Begrunnelse for vedtaket:

Byggegrensene skal ivareta trafikksikkerheten, vedlikehold og drift av vegnettet, arealbehov ved en eventuell utvidelse av vegen, og miljøet på eiendommene langs vegen.

Oppsatt mur er en erstatningsmur. Tidligere mur var i en så dårlig forfatning at det var behov for ny forstøtningsmur for å ivareta sideareal på privat veg. Muren ble etablert på en slik måte at den kom i konflikt med frisikt sonen mot øst. Muren ble derfor kuttet ned to ganger for å bedre siktforholdene. Siktforholdene er fremdeles ikke gunstige, men ut fra en totalvurdering kan muren og siktforholdene godkjennes».

Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl. § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt, byggeforbudet i strandsonen:

Kommuneplanens bestemmelse 8.1a skal ivareta de samme hensynene som begrunner det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø etter pbl. § 1-8 annet ledd. I strandsonen skal det etter pbl. § 1-8

første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis.

Omsøkt tiltak er en erstatningsmur på en eksisterende boligeiendom. Tiltaket berører ikke natur- eller kulturmiljø, og hensynene til allmennhetens interesser i strandsonen anses heller ikke satt til side. Eiendommen er avsatt til byggeområde bolig i gjeldende kommuneplan, og det skiller en vei mellom eiendommen og strandsonen. Tiltaket er vurdert til og ikke berøre regionale myndigheter, og dispensasjonen er dermed ikke sendt på uttale til statsforvalter og fylkeskommune. Hensynet bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt, byggegrense langs veg:

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafiksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau. Omsøkt tiltak ligger langs kommunal veg i en avstand fra 0,6-2 meter fra veggen. Sektor samferdsel, tilsyn og saksbehandler har vært på befaring. Det er gjort flere tiltak for å ivareta sikten i avkjørsel, og sektor samferdsel har etter en totalvurdering kommet frem til at omsøkt erstatningsmur kan godkjennes. Sektor VAR har også vurdert muren og avstanden til ledninger i grunnen. Omsøkt mur er bekreftet bygd på fjell og kan godkjennes. Hensynet bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Det er en fordel at ny mur etableres for å sikre de stedlige massene og gi et mest mulig trafiksikkert grensesnitt mot vegen der myke og kjørende trafikanter ferdes. Så lenge sikten ivaretas, anser kommunen få ulemper med tiltaket. Fordelene vurderes å være større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjon kan gis.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet/har vært bygd på. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.12.4 - Dispensasjon fra byggegrense mot veg eller sjø på bebygd eiendom som er regulert til bebyggelse og som ikke krever uttalelse fra andre myndigheter	5700	1	5700
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	1	7800
3.10.8 - Murer/levegger/brygger/basseng etc.	5000	1	5000

Totalt gebyr å betale	18500
------------------------------	--------------

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 kvalitetssikring 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. 1453/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Karina Haga Melhus
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Situasjonsplan
Uttale dispensasjon mur etter befarings
Dispensasjonssøknad
Situasjonsplan
Støttemur 1
Støttemur 2

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.