



Bygg-Start as

Dato:

21.12.2023

Fotveien 15

Dokumentnummer: 23/10411-3

Deres referanse: badafb56-2d82-487a-8f6d-6b6d2ed94f40

4250 KOPERVIK

Saksbehandler:

Karina Haga Melhus

**Tillatelse til tiltak - Forstøtningsmur - gnr. 115 bnr. 226 - Buhagen 1**

<b>Adresse</b> Buhagen 1	<b>Gårdsnr.</b> 115	<b>Bruksnr.</b> 226	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Bygg-Start As Fotvegen 15 4250 KOPERVIK	<b>Tiltakshaver</b> Arne Olav Grønbech Hope Buhagen 1 5541 KOLNES			
<b>Type tiltak/bygning</b> Forstøtningsmur/Enebolig med hybel eller sokkelleilighet				

**Vedtak**

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

Dispensasjon fra regulert byggegrense langs veg er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Forstøtningsmur med sikring/gjerde

Kommunen godkjenner Arne Olav Grønbech Hope for ansvarsrett som selvbygger for arbeider på egen bolig. Det er sannsynliggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i pbl., jf. SAK10 § 6-8.

**Vilkår**

- Vilkår stilt av sektor samferdsel og utemiljø må etterkommes. Se uttale fra sektor samferdsel og utemiljø i saksfremstillingen.

**Søknad og saksopplysninger**

<b>Adresse</b> Buhagen 1	<b>Gårdsnr.</b> 115	<b>Bruksnr.</b> 226
<b>Bebygd areal (BYA)</b>	Uendret	

## Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 24.11.23.

### Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Bygg-Start As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	1

### Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig

### Lokalisering

- Minste avstand til nabogrense skal være 0 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra nabo på gnr/bnr 115/183. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Minste avstand til midten av vei skal være 5,5 meter.

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.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.

### 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 regulert byggegrense langs veg.
- Søkerens begrunnelse:

*Utearealet mellom garasje og Eikjevegen på vår boligtomt i Buhagen 1 er et skrånende beplantet areal som vi pr i dag ikke nytter til opphold eller lek. Nå ønsker vi å ta dette arealet i bruk som en del av uteoppholdsarealet knyttet til boligens hovedplan.*

*Boligtomten har vei på tre av fire sider og da også regulerte byggelinjer på tre sider av tomten. For å ta i bruk det aktuelle arealet må det oppføres en forstøtningsmur mot nord hvor det er fortau langs Eikjeveien. I reguleringskartet er det vist siktsoner i krysset Buhagen - Eikjeveien som går gjennom deler av tomten vår. For at vi ikke skulle komme i konflikt med de trafikale forholdene rundt vår tomt tok vi kontakt med Karmøy Kommunes avdeling for samferdsel v/Knut Sunna nå. Etter en vurdering av tiltaket så konkluderte samferdselsavdelingen med at en forstøtningsmur som følger siktlinjen og med en lav mur på maks 50 cm høyde mellom forstøtningsmur og fortau ikke kommer i konflikt med en trygg trafikkawikling og at samferdselsavdeling derfor ikke har innvendinger til en forstøtningsmur som vist på vedlagt tegning og kart.*

*Skråningen mot fortau hvor forstøtningsmur søkes oppført er vanskelig å benytte til uteaktiviteter eller opphold. Skråningen er i dag beplantet med busker som vokser over seg og det er krevende å holde vekstene nede slik at de ikke vokser ut i fortauet eller påvirker sikten i Eikjeveien. En forstøtningsmur vil derfor rydde opp i siktforholdene og arealet som tilføres hovedplan ved søkt tiltak vil være et godt tilskudd til dagens uteoppholdsarealer og bety mye for oss som bor i boligen.*

*Med tanke på de store begrensningene byggelinjene legger på vår eiendom håper vi at dispensasjon kan gis på dette grunnlag.*

- Uttale fra sektormyndigheter:

Sektor for samferdsel og utemiljø uttaler følgende:

*Vilkår for dispensasjonen:*

- *Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan datert 31/10-23.*
- *Avstanden fra tiltaket til senter veg skal være ihht. vedlagt kart.*
- *Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.*
- *Eier av gnr.115 bnr.226 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.*
- *Tiltaket må ikke brukes til andre formål enn det dispensasjonen gjelder for.*
- *Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo- og eierforhold.*
- *Arbeidet må ikke settes i gang før andre nødvendige tillatelser er gitt.*

*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.*

*Muren vil ikke ha negative konsekvenser for drift og vedlikehold av veg eller fortau. Det er oppført flere murer med samme avstand.*

### **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:

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafikksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg. Omsøkt forstøtningsmur bryter med regulert byggegrense, men følger regulert siktlinje. Plasseringen kommer ikke i konflikt med trafikksikkerhet og tiltaket er plassert i samråd med sektor samferdsel. Så lenge vilkårene fra sektor samferdsel oppfylles, anses hensynet bak bestemmelsen ikke å være satt til side, og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelene er i hovedsak tiltakshavers som får et mer brukbart uteoppholdsareal, samt en sikring mot veg. Ulempene kan være hindret sikt, men med plassering som omsøkt anses dette ivaretatt. Det er ingen vesentlige ulemper med omsøkt tiltak. Fordelene anses større for tiltakshaver enn ulempene er for omgivelsene.

### **Samlet vurdering**

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

### **Vurdering etter naturmangfoldloven**

Forholdet er vurdert i plan.

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
3.10.8 - Murer/levegger/brygger/basseng etc.	5000	1	5000
3.16.1 - Søknad om ansvar - Selvbygger	2600	1	2600
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
Totalt gebyr å betale			13300

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. 1850/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
sektorsjef areal- og byggesak

Karina Haga Melhus  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Mottaker:**

Bygg-Start As

Fotvegen 15

4250

KOPERVIK

**Kopi til:**

Arne Olav Grønbech Hope

Buhagen 1

5541

KOLNES

**Vedlegg:**

Situasjonsplan situasjonskart

Situasjonsplan reguleringskart

## 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>Retten 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.