

Karmøy kommune
Rådhuset
Postboks 167
4291 Kopervik

Eiendom: Gnr. 108 bnr. 16 – Fosnavegen 166, 5546 Røyksund
Reguleringsplan: Uregulert
Kommuneplan: LNF

Følgebrev

Tiltakene vi søker tillatelse til er alle i 100 metersbeltet langs sjøen, men iht. kommuneplan § 9 bokstav b er bebyggelsen innenfor rammene av det som kan tillates på eiendommer under 1,5 daa. Boligens størrelse er 103,2 m² BYA. Dette vil sammen med den foreslåtte garasjen utgjøre en total BYA tilsvarende 173,2 m². Garasjens utforming er ikke i strid med kommuneplanens bestemmelse for utforming eller tillatte størrelser i LNF.

Rogaland fylkeskommune har gitt dispensasjon fra vegloven for tiltakene (vedlagt).

Pergola

Pergolaen består av en platting på terreng, med stolper som har armeringsnett mellom seg (espalier til klatreplanter) og en spilevegg mot sør. Tiltaket har ikke bebygd areal og avstand til nabogrensen er mer enn 1 meter. Selv om tiltaket ikke har bebygd areal må det kunne sammenlignes med «frittliggende bygning» som er unntatt søknadsplikt jf. SAK10 § 4-1 bokstav a. Vi legger derfor til grunn at pergolaen er unntatt søknadsplikt.

Mur

Forstøtningsmuren ved kjellerdøren er i hovedsak under terreng. Tiltaket er en konstruksjon som i utgangspunktet er søknadspliktig, men vi mener dette kan betraktes som et mindre tiltak som kan godkjennes av kommunen etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd, bokstav b.

Plan- og bygningslovens virkning på varige konstruksjoner, anlegg, vesentlige terringrep er nevnt spesielt i rundskriv H-8/15, punkt 2.7:

«For varige konstruksjoner og anlegg etter plan- og bygningsloven § 30-4 gjelder plan- og bygningsloven § 29-4 så langt den passer...»

Samtidig er det også klart at noen tiltak har liten eller ubetydelig innvirkning på naboeiendommer. Kommunen kan i slike tilfeller godkjenne tiltaket plassert nærmere enn 4 meter fordi hensynet bak kravet om avstand fra nabogrense neppe er til stede for disse typene av tiltak, deriblant hensynet til brannsikkerhet, lys, luft osv.

Det vil i utgangspunktet være opp til kommunens skjønn å avgjøre hvilke tiltak etter plan- og bygningsloven § 30-4 som passer inn under plan- og bygningsloven § 29-4.»



Forstøtningsmuren er over 1,5 meter høy, og er ikke definert som «mindre tiltak» som er unntatt søknadsplikten. I veiledningen til saksbehandlingsforskriften § 3-1 bostav b, står det:

«Mindre tiltak etter pbl. § 29-4 bokstav b som kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter, er nærmere fastlagt i byggeteknisk forskrift § 6-4, og må holdes adskilt fra mindre tiltak etter denne paragraf.»

Muren har ikke innvirkning på naboeiendommen med gbnr. 108/1, jf. H-8/15. Vi mener derfor at muren bør defineres som «lignende mindre tiltak», som nevnt i pbl. § 29-4 og at plassering av muren godkjennes etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b.

Terreng

Når det kommer til behovet for avstandserklæring for «vesentlig terrenginngrep», er det i rundskriv H-8/15 henvist til sak 15/949 der det står at det må legges «... særlig vekt på ulempe for nabo, så som fare for utglidning».

I dette tilfellet er skjæringen mot nabo ved det utgravde arealet der garasjen skal plasseres, fjell. Terrengtet skal også tilbakeføres når garasjen er satt opp. Det er ingen bebyggelse på nabotomten og det er heller ikke ventelig at det kan komme bebyggelse, da arealet er avsatt til LNF og er utmark. Det synes derfor ikke nødvendig å kreve søknad om dispensasjon eller samtykke fra nabo for dette tiltaket, og vi ber kommunen godkjenne arbeidene etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd, bokstav b.

Med vennlig hilsen

Hein Tangen
Hein Tangen

