



Kvala Arkitekter As
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Dato: 18.11.2022
Dokumentnummer: 22/9387-4
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Garasje - gnr. 108 bnr. 16 - Fosnavegen 166

Adresse Fosnavegen 166	Gårdsnr. 108	Bruksnr. 16	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Kvala Arkitekter As Vestheimvegen 49 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Mariann Gaard Fosnavegen 166 5546 RØYKSUND			
Type tiltak/bygning				
Nybygg, terrengendring, støttemur / Garasje og pergola				

Vedtak

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

Dispensasjon fra samme lovs § 29-4 er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Frittliggende garasje med terrengtilpasning.
- Støttemur i nord
- Pergola (unntatt søknadsplikt)

Vilkår

- Terreng skal tilbakeføres langs øst- og sørside av garasjen, slik som vist på illustrasjon.

Kommunen godkjenner Mariann Gaard 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.

Søknad og saksopplysninger

Søknad ble først sendt inn av tiltakshaver, men det ble bedt om at terrengendring også skulle være en del av søknaden og søknaden var da avhengig av ansvarlig foretak.

Adresse Fosnavegen 166	Gårdsnr. 108	Bruksnr. 16
Bebygd areal (BYA) eksisterende	150 m ²	
Bebygd areal (BYA) garasje	70 m ²	
Takform	Flatt m/takterrasse	
Støttemur	Høyde 1,9 m	
Atkomst	Ingen endring	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon datert 25. oktober 2022 og 16. november 2022 med situasjonskart mottatt 25. oktober 2022.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Kvala Arkitekter As	SØK Hele tiltaket	1
Mariann Gaard, selvbygger	PRO Ansvar jf. søknad	1
Mariann Gaard, selvbygger	UTF Ansvar jf. søknad	1

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF
- Utnyttingsgrad: 200 m² for bolig og 70 m² for garasje

Avstander

- Avstand til nabogrense: 1,4 m for støttemur, 4 m for garasje
- Avstand til nærmeste bygning: < 8 m
- Avstand til midten av vei: 16 m

Lokalisering og høydeplassing

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 og fastsatt høyde.
- 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 registrert følgende merknader i saken: Gbnr. 108/1.

Merknaden går i all hovedsak ut på at man ikke vil samtykke til noen av tiltakene som er oppført uten godkjenning, ei heller avstandserklæring. Det er knyttet usikkerhet til om tiltak er plassert på tiltakshavers eiendom og at tiltakshaver har tatt seg til rette.

Ansvarlig søkers kommentarer

«Terreng vil bli fullt tilbake 4 meter fra grense når garasje er på plass.»

Kommunens kommentarer til merknader

Tiltakshaver søker nå om å få godkjent ulike tiltak som allerede er oppført. Det er selvfølgelig ønskelig at man søker før man oppfører, men man kan også søke og få ettergodkjent dersom lovens vilkår er oppfylt.

Her vil terrenget bli fullt tilbake på to av fire sider og garasjen har videre den rette avstand til nabogrensen. For støttemur/tilbygg som er plassert nærmere nabogrensen enn 4 meter er det søkt og innvilget dispensasjon, viser til vurdering der.

Vi mener derfor at nabomerknader ikke er til hinder for tillatelse i denne saken.

Tillatelse etter annet lovverk

- Rogaland fylkeskommune har gitt dispensasjon fra avstand til fylkesveg for de ulike tiltakene.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med pbl. § 29-4 om avstand til nabogrense for støttemur i nord.
- Søkerens begrunnelse:

«Forstøtningsmuren ved kjellerdøren er i hovedsak under terreng. Etter tilbakemelding fra kommunen er det klart at dette ikke vurderes som et «mindre tiltak» etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd, bokstav b. Siden nabo ikke har samtykke til plasseringen søker vi derfor om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4, for plassering av forstøtningsmur nærmere nabogrensen enn fire meter.

Hensynet bak bestemmelsen og evt. ulemper

Formålet med plan og bygningslovens avstandsbestemmelse (§ 29-4) kommer frem av rundskriv H-8/15 pkt. 2.1:

«Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter.»

Videre nevner rundskrivet spesielt bestemmelsens 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.»

Muren som søkes tillatelse til er i hovedsak under terrengnivået til naboen. Den berører derfor ikke hensyn til brannsikkerhet, luft, lys osv. Den reduserer heller ikke utviklingsmulighetene på naboeiendommen og den er naturlig tilpasset terrenget og omgivelsene. Vi kan derfor ikke se at hensynet bak avstandsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, eller at tiltaket medfører noen form for konkrete ulemper for de hensyn bestemmelsen skal ivareta.

Fordeler

Muren gir en fornuftig utnyttelse av tomten. En direkte atkomst fra boligens kjeller bør være på husets nordside for å spare verdifullt uteareal med god tilgang på sol. I tillegg er det her terrenget og kjelleretasjen er mest tilrettelagt. Boligens plassering gjør at det ikke er mulig å tilrettelegge for en slik atkomst uten å komme nærmere nabogrensen enn fire meter. For at atkomsten skal være praktisk og tilrettelagt for transport av større inventar og utstyr inn og ut av kjelleren, må bredden mellom mur og veggliv være tilstrekkelig. I dette tilfellet er bredden 2,8 meter, noe som gir tilstrekkelig plass. Etter dette mener vi fordelene er klart større enn ulempene, da det ikke synes å være noen relevante ulemper knyttet til tiltaket. Vi mener derfor at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd, er oppfylt.

På bakgrunn av dette ber vi om at kommunen godkjenner søknaden om dispensasjon.»

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 brannvern hensyn, og å sikre lys/luft mellom bygg og en viss avstand mellom bygninger, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Hensyn til nabo er også en del av denne vurderingen og man skal sikre tilstrekkelig avstand til nabogrensen.

Avstand til nabogrense er 1,4 m. Brannvern hensyn gjør seg ikke gjeldende for omsøkt tiltak, det er heller ikke hensyn til lys og luft man må ta til etterretning så lenge naboeiendom i all hovedsak består av åpen fastmark. Hensyn til terreng og omgivelsestilpasning mener vi er ivarettatt av tiltakshaver. Kommunen kan ikke se at hensyn til solforhold, utsikt eller egen opparbeidelse av naboeiendom blir skadelidende av omsøkt støttemur.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Støttemuren sikrer fornuftig atkomst til kjellerleilighet uten noen ulemper for naboeiendom.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt jf. Pbl. § 19-2 (2). Kommunen har også vurdert faren for presedens, men mener at omsøkt tiltak er vurdert konkret for denne søknaden samtidig som forhold ved naboeiendom er såpass spesiell at gitt dispensasjon fra avstand til nabogrense i denne saken ikke skal danne grunnlag for en mer utbredt bruk av dispensasjon etter pbl. § 29-4 for fremtiden. Kommunen mener at 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 ivarettatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.6 - Større garasjer etc. > 50 m ²	7300	1	7300
3.11.2 - Vesentlige terrenginngrep, støttemurer, støyskjerm etc. (pbl. § 20-1 k)	6500	1	6500
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500
3.16.1 - Søknad om ansvar - Selvbygger	2500	1	2500
Totalt gebyr å betale			23800

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.

Kommunen gjør særlig oppmerksom på:

- Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- Parkering og snuplass må opparbeides på egen eiendom.

Listen er ikke uttømmende. Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket blir utført i tråd med gjeldende regelverk.

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, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1857/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
Juridisk rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Jon Ivar Rønnevik	Jon Ivar Rønnevik, Postboks 1	5544	VORMEDAL
Mariann Gaard	Fosnavegen 166	5546	RØYKSUND

Vedlegg:

Tegning fasade - Illustrasjoner
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.