



Espen Hågenvik Danielsen
Storasundvegen 159
4260 TORVASTAD

Dato: 21.04.2022
Dokumentnummer: 22/2337-8
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Nybygg, garasje - gnr. 141 bnr. 234 - Litlasund

| Adresse | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|----------|----------|----------|-------------|
| Litlasund | 141 | 234 | | |
| Tiltakshaver Espen Hågenvik Danielsen Storasundvegen 159 4260 TORVASTAD | | | | |
| Type tiltak/bygning Nybygg / garasje | | | | |

Vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Frittliggende garasje med solcellepanel på taket

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett.

| Adresse | Gårdsnr. | Bruksnr. |
|-----------------------------------|---------------------|----------|
| Litlasund | 141 | 234 |
| Bebygd areal (BYA) garasje | 49,5 m ² | |
| Antall etasjer | 1 | |
| Takform | Flatt | |
| Grad av utnyttelse | 23 % | |

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 29. og 30. mars 2022 med situasjonskart mottatt 21. april 2022.

Plangrunnlag

- Platype: kommuneplan
- Planformål: bolig
- Grad av utnytting: 40 %
- Høyde: 8 m

Avstander

- Avstand til nabogrense: 1 m
- Avstand til nærmeste bygning: 7 m

- Avstand til midten av vei: 5,5 m
- Kotehøyde: + 21,67 moh

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 1 meter.
- Høyden på topp plate blir satt til kote + 21,67 moh. Høyden kan justeres +/- 30 cm av kommunen tilsyn på plassen.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde topp plate.
- Utstikking av plassering skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette.
- Dersom annet firma enn kommunen sin oppmålingsavdeling blir brukt, skal koordinatene for alle hjørnene sendes til kommunen for oppdatering av det digitale kartet.
- Ansvarlig foretak skal markere godkjent høydeplassing på tomta etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering er kontrollert av kommunen.

Nabovarsling

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

Gbnr. 141/176:

- Høyde på nytt bygg garasje blir for høyt i forhold til nærliggende vei på vestsiden av nytt bygg? Vil dette gå ut over siktlinjer i forbindelse med kjøretøy/biler til nærliggende eiendommer.
- Da dette tiltaket også kun er en garasje, er det ikke også da viktig å hensynta naboer som allerede har mistet mye av sin utsikt ned mot Karmsundet på grunn av plassering av boligdel. (En av grunnene til at vi faktisk har valgt å bo akkurat her.) Det er planlagt å ha utkjørsel nede i bunn av bakke nord/vest inn mot tomt, vedrørende plassering er det ivaretatt snuplass på egen eiendom? Spørsmålet her er at kotehøyde på 21,67 meter vil bli for høyt, da en har kotehøyde på adkomstvei mot nord på ca 20,0 meter? Er hensynet tatt i forhold til sning på egen tomt, da vi ikke kan se at det vil fungere på grunn av kotehøyde 21,67 meter på tomten. Se situasjonskart på søknad utført av tiltakshaver?

For å ivareta naboers interesser, redusere stigningsforhold og hensynta sning på egen eiendom, vil det ikke da være naturlig å senke tiltaket?

For at vi naboer skal bli litt hensyntatt, mener vi at kote ferdig solcellepaneler i møne, ikke bør overstige 24,6.

- Det er et krav om 0,5 meter veiskulder på 5,0 meter vei. Er dette tatt hensyn til?
- Er det gjort undersøkelse på at plassering av bygg er beste plassering på tomten i forhold til vinkler på garasjen og tidligere søkt nybygg/hus på gnr 141, bnr 234?
- Det er søkt om solcellepanel på tak, lurte på hvordan det vil påvirke eiendommer rundt i forbindelse med refleksjon av sollys. (Anbefaler at de monteres flatt på tak)
- Vi naboer har ikke hatt noen dialog med tiltakshaver i forkant av søknaden til nybygget/garasje. Vi er veldig uenig i plasseringen der den er søkt om. da den blir plassert der den opprinnelige veitrase til eiendommene, som har vært der i alle år.
- Føler vi naboer har blitt lite ivaretatt i forbindelse med søknad om nybygg/hus gnr 141/234, som ble godkjent av Karmøy kommune tidligere, vi vet med sikkerhet at det ikke har hvert befarig i fra Karmøy kommune i den prosessen.
- Nå etter at hustomt er gravd ut og man faktisk kan med egne øyne se hvor terrenglinjene i fjellet har gått, er det da rett at vi som nærliggende eiendommer har måttet sprengte oss inn og ned i fjellet, mens dette nye tiltaket skal få lov å tilføre steinmasser opptil 2 meter for å komme opp i gitt kotehøyde. Er dette å ivareta

naboers interesse? Vi naboer ønsker at kommunen ved saksbehandlere byggesak snarest mulig kommer på befarings, og ser på plassering og kotehøyder på nybygg i forhold til nærliggende eiendommer.

Gbnr. 141/57

- Ingen merknader på selve byggeprosjektet, isolert sett.
- Forbehold om at støttestroppen (festet til stolpe mot sør på utbyggers eiendom), ift. høyspentstolpen (på vår eiendom) forblir på utbyggers eiendom. Da ved at allerede eksisterende stolpe flyttes fra sør til nord på utbyggers eiendom. Da vil ikke denne stroppen lenger være til hinder for utbyggers utsikt og vi anser saken som urettmessig mtp fremtidig permanent løsning med bardun på vår eiendom. Det vil imidlertid bli satt opp en midlertidig bardunløsning for å kunne utføre gravearbeid på tomten.

Ansvarlig søkers kommentarer

«Viser til mottatte merknader på min eiendom på 141/234. Dette er en eiendom som i plan er avsatt til boligformål. Gjeldende kommuneplan åpner for å bygge en garasje ihht. Bestemmelsene. Som tegningene viser holder jeg meg innenfor bestemmelsene i planen med denne garasjen. Etter hva jeg kan forstå er tiltaket i utgangspunktet ikke engang søknadspliktig. Jeg ble likevel rådet av saksbehandler på området til å søke pga. mye klager og misnøye blant naboer ifbm. Søknaden om eneboligen på samme eiendom.

Nabomerknadene handler i hovedsak om plassering på tomten og adkomst mm. Jeg mener garasjen er plassert hensiktsmessig på tomten, både på situasjonsplanen og høydemessig. Omsøkt kote topp gulv er satt til 21,67 moh. Dette er en fornuftig høyde med tanke på adkomst og kotehøyden på huset (21,8 moh.), i tillegg til at det vil være hensiktsmessig å komme inn i garasjen slik den er tegnet nå. Det skal som vist på tegninger etableres snuplass på egen tomt. Takflate er søkt inn med solcellepaneler som skal monteres lavtliggende.

Det at garasjen tar utsikt er ikke noe som er relevant for tiltaket slik jeg ser det. Planen åpner som sagt opp for å bygge en garasje på eiendommer som min, det er dette jeg må forholde meg til. Jeg har plassert den der hvor den er for å ivareta mine og eiendommens interesser best mulig, og mener dermed at dette er en hensiktsmessig plassering for å utnytte tomten best mulig.

Jeg håper tiltaket kan godkjennes slik det er tegnet inn her.»

Merknad angående bardun blir tatt til følge. Midlertidig bardun på nabo sin eiendom, men tilbake til utgangspunktet etter graving er ferdig.

Kommunens kommentarer til merknader

Kommunen har svart opp nabomerknad som går på byggehøyde bolig og oppføring nybygg garasje i epost av 15.03.22.

Videre er omsøkt tiltak, nybygg garasje, innenfor planens bestemmelser hva gjelder høyde og også i samsvar med plan- og bygningsloven hva gjelder plassering. I forhold til adkomst ser vi heller ingen åpenbar grunn til at kommunen ikke skal godkjenne omsøkt plassering og høyde, det er gjort noen merknader fra kommunen sin side hva gjelder frisikt og rabatt i nord som er hensyntatt av tiltakshaver. Hva gjelder solcellepanel så skal disse monteres flatt på tak, men med noe helning - de vil bygge ca 25 cm. Nabomerknader tas ikke til følge.

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:

| | | | |
|--|------|---|------|
| 3.9.2 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebyggd eiendom, (SAK10 § 3-1 b.) frittliggende og riving av bygg 0 - 50 m2 | 3750 | 1 | 3750 |
|--|------|---|------|

| | | | |
|------------------------------|--|--|-------------|
| Totalt gebyr å betale | | | 3750 |
|------------------------------|--|--|-------------|

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

- 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. § 21-10.
- 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.

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.

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. 656/22.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Bygg-Start AS

Hovedgaten 68B

4250

KOPERVIK

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. |
| Retten 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. |