



Garvik Prosjekt As

Dato: 10.11.2023

Vestheimvegen 15

Dokumentnummer: 23/6912-17

4250 Kopervik

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

## Omgjøring av vedtak - Tillatelse til tiltak - riving og nybygg bolig og garasje - gnr. 64 bnr. 347 - Kalvatræhagen 1

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Kalvatræhagen 1	64	347		
<b>Ansvarlig søker</b> Garvik Prosjekt As Vestheimvegen 15 4250 Kopervik	<b>Tiltakshaver</b> Anne Lise Ferkingstad Postboks 311 4291 KOPERVIK			
<b>Type tiltak/bygning</b>				
Riving og nybygg / bolig m/carport og frittstående garasje				

### Vedtak

I medhold av forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c) omgjør Karmøy kommune eget vedtak av 05.10.2023.

Feil i vedtaket rettes opp.

- Avstand fra garasjen til grensen skal være 0 m, slik situasjonsplanen viser.
- Ny garasje vil bli omtrent samme høyde som naboens garasje, ikke høyere.

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Riving av eksisterende bolig
- Oppføring av ny bolig m/carport
- Oppføring av ny frittstående garasje

### Vilkår

- Det skal foreligge miljøsaneringsplan og avfallsplan.
- 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.
- Privat felles avkjørsel fra kommunal veg skal ha frisisiktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm. Tidligere avkjørsel direkte ut i kommunal veg skal stenges.

- Det skal monteres husnummerskilt på bygningen. Skiltet skal være lett synlig.
- Bygningsdel som kommer nærmere nabogrensen enn 1 m skal utføres slik at brannspredning hindres.

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det skal foreligge godkjent rørleggermelding med tilhørende ferdigmelding for det nye huset.

## Søknad og saksopplysninger

<b>Adresse</b> Kalvatræhagen 1	<b>Gårdsnr.</b> 64	<b>Bruksnr.</b> 347
<b>Bebygd areal (BYA), eksisterende hus</b> <b>Bebygd areal (BYA), nytt hus m/carport</b> <b>Bebygd areal (BYA), ny garasje</b>	157 m <sup>2</sup> 268 + 25 m <sup>2</sup> 46 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA), eksisterende hus</b> <b>Bruksareal (BRA), nytt hus m/carport</b> <b>Bruksareal (BRA), ny garasje</b>	Ikke oppgitt 238 m <sup>2</sup> 46 m <sup>2</sup>	
<b>Vann</b>	Via privat fellesledning til kommunalt vannverk	
<b>Kloakk</b>	Via privat fellesledning til kommunalt avløpsanlegg	
<b>Installert pipe</b>	Nei, det installeres vannbåren varme.	

## Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 18. august 2023.

Tillatelsen er basert på overvannsplan og snitt- og garasjetegninger med journaldato 23. august 2023.

## Søknad om ansvarsrett

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

## Rørleggermelding

Kommunen har godkjent rørleggermelding for plugging av ledninger fra det gamle huset.

Kart og koordinatliste for ferdig plassering av stikkledninger/avløpsanlegg skal legges ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.

Tiltakshaver har lagt ved kontrollrapport for utvendige rørleggerarbeider fra 1996 som dokumentasjon for rett til å ha ledningsanlegg over 64/1356.

## Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan og kommunedelplan
- Planformål: Bolig
- Utnyttingsgrad: 50 %, omsøkt 38 %
- Møne- og gesimshøyde: 9 og 7 m, omsøkt mønehøyde er 7,1 m
- Takform: Saltak

## Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand fra garasje til nabogrense i øst skal være 0 meter og fra nabogrense i sør skal være 0,3 meter.

- Det foreligger tinglyst avstandserklæring fra 64/1356 og 64/1340.
- Høyden på topp gulv i hovedetasje blir satt til kote +11 moh. Høyden kan justeres ned 50 cm av kommunens 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 gulv.
- 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 høydeplassering på tomte 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:

Eier av 64/1356 har følgende merknad:

*«Huset er for stort i forhold til tomte. Denne eiendommen har 1 utkjørsel. Det er ikke søkt om disp for carport. I dispen skrives det at fordelene er klart større enn ulempene. Det er naboene uenige i. Garasjen skal være 1 m fra grensen. På grunn av størrelsen på huset vil solforholdene forringes.»*

Tiltakshavers tilsvaer:

*«Garasjen skal plasseres 0,5 m fra grensen, noe som nabo tidligere har akseptert.*

*Nabo på gnr/bnr 66/1356 har signert avstandserklæring på at Ferkingstad sin garasje kan stå 0 meter fra grensa, i ettertid sier de at den må flyttes 1 meter fra grensa, signert avstands erklæring ligger vedlagt søknaden. Naboen er også bekymret for at omsøkt bygg skal ta sol, den nye boligen har samme høyde som den gamle, legger ved soldigram som viser at naboen ikke vil miste sol i sommerhalvåret pga den nye boligen, solen forsvinner først bak bygninger og skog som ligger vest fra Ferkingstad sin bolig mener derfor at punktene i nabo merknaden ikke tas til følge.*

*Naboen ble nok noe forledet av søknad om dispensasjon, men det er kommunedelplan fra 2019 som er gjeldene for området, dispensasjon er derfor ikke aktuelt i denne saken.»*

Kommunens vurdering:

Kommunedelplan for Kopervik har bestemmelser om utnyttelse og bygningshøyder, som gjelder foran de enkelte reguleringsplanene. Tillatt utnyttelse er dermed 50 % og tillatt møne- og gesimshøyder er henholdsvis 9 og 7 meter. Boligen og garasjen overskrider ikke dette. Eiendommen får en utnyttelse på 38 %. Boligens mønehøyde er 7,1 m over gjennomsnittlig terreng. Det er derfor ikke nødvendig med dispensasjon i dette tilfellet.

Det nye huset vil få en mønehøyde på kote 17,7, mens det gamle huset har en mønehøyde på kote 18,64. Det nye huset er altså ikke høyere enn det gamle, men lengre og med langsiden mot naboen. Det vil derfor oppleves som mer ruvende og det vil også ta noe mer sol og lys og luft. Naboens hus ligger lavere i en østvendt skråning. Tiltaket vil derfor få konsekvenser for naboen, men kommunen vurderer ikke disse konsekvensene å være utover det som er påregnelig i et tett boligstrøk.

Kommunen kan tillate at garasje, som er mindre enn 50 m<sup>2</sup>, kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 m, jfr. plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b. Mindre bygninger som ikke skal benyttes til beboelse skal ha minst 2 meter avstand til bygninger på andre eiendommer, for å hindre brannspredning. For å ivareta dette avstandskravet på en rettferdig og oversiktlig måte har kommunen praktisert et generelt avstandskrav på 1 m til nabogrensen, dersom partene ikke har blitt enige om noe annet. Kommunen kan imidlertid tillate mindre garasjer nærmere grensen enn 1 meter etter en konkret vurdering.

I dette tilfellet ligger naboens garasje inntil grensen. Den omsøkte garasjen vil ligge parallelt med denne og taket vil være omtrent like høyt som taket på naboens garasje. Dette vil ikke ha noen betydning for sol, lys

eller innsyn på naboens eiendom. Det vil heller ikke ha noen begrensende virkning på naboens utnyttelse av egen eiendom, da den nye garasjen skal oppfylle krav til bygningskonstruksjoner for å hindre brannspredning. Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom. Kommunen mener tiltaket ikke medfører urimelig sjenanse og merknaden tas derfor ikke til følge.

### **Tillatelse etter annet lovverk**

- Avkjørsel er godkjent av kommunen med hjemmel i veiloven §§ 40-43.
- Kommunens eiendomsavdeling bekrefter at atkomst kan skje over regulert felles privat atkomstveg.

### **Vurdering etter naturmangfoldloven**

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, rødlista arter eller viktige områder for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8) og at det ikke er nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 9-12.

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.

### **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. 1483/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd  
ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

#### **Kopi til:**

Anne Lise Ferkingstad, Lillian Dybdahl, Martin Dybdahl	Postboks 311	4291	KOPERVIK
Lillian Dybdahl	Kalvatræhagen 3	4250	Kopervik
Martin Dybdahl	Kalvatræhagen 3	4250	KOPERVIK

## 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>Rett 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.