



Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS
Postboks 29
Skippergt. 14
5501 HAUGESUND

Dato: 15.05.2020
Saksbeh: Ingvill Granodd
Saksnr: 20/71-8
Løpenr: 28283/20
Arkivkode: GNR 85/218
Deres ref:

TILLATELSE

Karmøy kommune godkjenner søknaden om tomannsbolig m/garasjer.

Gjelder:	Nybygg. Tomannsbolig, vertikaldelt
Byggested:	Peder Skeievegen, Utvik
Gnr./Bnr.	85/218
Tiltakshaver:	A Utvik AS
Ansvarlig søker:	Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS
Saken er behandlet som delegert sak nr.	377/20

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-3 godkjennes søknaden, med;

- plantegning underetasje, snittegning, fasadetegninger øst og vest, mottatt dato: 20.04.2020
- øvrige tegninger, mottatt dato: 07.04.2020
- situasjonskart, mottatt dato: 20.04.2020
- erklæring om ansvarsrett for søker, prosjekterende og utførende

Søknaden gjelder oppføring av en tomannsbolig m/garasjer, samt trapper og forsøtningsmur.

I medhold av plan- og bygningsloven § 28-2 knyttes det følgende vilkår til tillatelsen:

- Naboeiendommene og –husene skal inspiseres før og etter.
- Det skal foretas grunnundersøkelser og den mest hensiktsmessige sprengningsmetoden må bestemmes ut fra forholdene.
- Det skal foretas rystelsesmålinger.

I medhold av vegloven §§ 40-43 godkjennes avkjørselen som omsøkt.

Det er merknader til søknaden. Merknadene tas delvis til følge.

Saksbehandlingsgebyr må være betalt før arbeidene kan settes i gang.

Tiltaket tillates nå igangsatt.



Sektor areal og byggesak behandlet denne sak etter myndighet tildelt sektoren.

Når arbeidet er ferdig, skal tiltakshaver skriftlig be om ferdigattest på eget skjema.

Ansvar og kontroll

Det vises til innlevert gjennomføringsplan for prosjektering og utførelse.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.

Kommunen gjør særlig oppmerksom på

- Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- Parkering og snuplass må opparbeides på egen eiendom.
- Avkjørsel fra kommunal veg skal ha frisiktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm, jfr. vedlegg.
- Evt. krav i forbindelse med rørleggermeldingen må etterkommes.
- Det skal monteres husnummerskilt på bygningen. Skiltet skal være lett synlig.

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

Avfall

Med hjemmel i plan- og bygningslovens(PBL) § 29-8 og teknisk forskrift Kap. 9 skal tiltak i PBL Kap. 20, tilfredsstille krav til forsvarlig avfallshåndtering. Håndtering av avfallet skal dokumenteres ved kvittering fra deponiplass eller som del av virksomhetens internkontrollsystem.

Beliggenhet og sokkelhøyde

Tiltakets minste avstand til nabogrense skal være 4,1 meter.

Høyde topp plate i underetasje settes til kote + 2,7 moh.

Høyden kan justeres +/- 30 cm av vårt tilsyn på stedet.

Dette tiltak krever utstikking av beliggenhet i plan og høyde. Tiltaket må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatt sokkelhøyde. Utstikking av beliggenhet skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette. Dersom annet firma benyttes enn kommunen, skal koordinatene for alle hjørnene sendes inn til kommunen for ajourhold av det digitale kartverket. Ansvarlig foretak må markere godkjent høydebeliggenhet på tomten etter at tiltaket er utstukket, og kontakte kommunen for godkjenning av høyde og plassering.

Utsikking/oppmåling av grenser kan rekvireres v/kommunens oppmålingskontor.

Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering er kontrollert av kommunen.

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Regulering	: R443 - Dalen
Formål	: Bolig
Kommuneplan	: Bolig
Grad av utnyttelse	: 40 %
Gesimshøyde	: 8 m

Tekniske anlegg

Utslipp : Bøvågen
Overvann : Kommunalt
Atkomst : Kommunal veg

I søknad:

Tomannsbolig m/garasjer

Bebygd grunnflate : 107 m²
Ant. etasjer : 3
Takform/vinkel : Saltak
Mønehøyde : 7,9 m over gjennomsnittlig terreng på 5,35 moh
Grad av utnyttelse : 20 %

Avstand

Nabogrense : 4,1 m
Kotehøyde : 2,7 moh

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet og miljømessige konsekvenser

Tiltaket plasseres på areal som har vært til dels opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

Nabomerknader

Det foreligger merknad fra eier av 85/25. Hun ber om at det settes av en parkeringsplass til henne, da hun har benyttet denne tidligere. Hun er også bekymret for at terrassen hennes vil bli skyggelagt, som følge av nybygget. Nybygget virker ruvende og skiller seg ut fra omgivelsene. Videre gjør hun oppmerksom på at huset hennes er gammelt og lett kan få skader som følge av byggearbeidene på naboeiendommen. Hun ber om at huset flyttes noe lenger mot øst.

Det er kommet merknad fra eier av 85/37, 85/11 og 85/12. Han er bekymret for sprengningsarbeidene, da han allerede har en sprekk i kjellermuren sin. Han ber derfor om at nabohusene inspiseres før og etter byggingen, at det foretas rystelsesmålinger og at det sømbores mot hans eiendom.

Ansvarlig søkers kommentarer

PARKERINGSPLASS DELVIS PÅ EIENDOM 85/218

For vårt prosjekt er det viktig å sikre en gangadkomst fra Peder Skeievegen sørøst på eiendommen til boligbygningens øverste etasje ettersom det er her oppholdssonen ligger med direkte utgang til uteplass. På vår 3D-modell ser det ut til at det kan være plass til gangstien samtidig som din parkeringsplass opprettholdes. Vi anbefaler at du tar direkte kontakt med eieren av eiendommen som er A. Utvik AS for å avklare din parkeringssituasjon.

SOLFORHOLD PÅ DIN UTEPLASS

Du uttrykker bekymring for at den nye bygningen vil skyggelegge din uteplass mot øst. Vi har i vår 3D-modell sett på solforholdene på din uteplass den 21. mars kl. 10:00, 12:00 og kl. 15:00 og i tillegg den 21. juni på omtrent samme tidspunkt. Se vedlagte illustrasjoner. Ut ifra illustrasjonene kan vi se at prosjektet vårt ikke har en nevneverdig innvirkning på solforholdene på din uteplass. Den 21. mars kl. 10:00 er skyggen av vår bygning i ferd med å forsvinne fra din uteplass.

BEKYMNING TILKNYTTET GRUNNARBEIDER

Omsøkt prosjekt vil på det nærmeste ligge 4,4 meter fra grensen mot din eiendom og det vil være 9,9 meter mellom bygningene. Den nye bygningen ligger dermed i utgangspunktet i tilstrekkelig avstand til din bolig, men på grunn av alder, tilstand på boligen din, samt grunnforhold, så skjønner vi at det er en bekymring for skader på boligen din ved grunnarbeider i forbindelse med oppføring av den nye boligen. Vi vil videreformidle ditt ønske om at dette forholdet utredes av fagfolk. Du skriver også at det bratte fallet i terrenget mot nord ikke kommer frem på arkitekttegningene og at det er tegnet som et mykt skrånende landskap. Vi har benyttet digitalt kartgrunnlag som ble bestilt og kjøpt i forbindelse med oppstart av prosjekteringen. Det kan være illustrasjonene med vinkler og farger som gjør at landskap virker mykt skrånende. Kartgrunnlaget viser kun terrengformen for hver meters høyde og terrengformen kan dermed få mindre avvik fra eksisterende terreng. Dersom det er feil i kartgrunnlaget så har vi plass på vår eiendom til å takle noe brattere terrengforhold. Vi videreformidler også din terrengbetraktning til tiltakshaver.

ØNSKE OM ENDRET PLASSERING

Du ønsker at vi trekker bygningen lengre østover. Slik bygningen ligger nå, så ligger nordøstre hjørne 4 meter fra eiendomsgrensa. Det er minste tillatte avstand. Dersom bygningen skal flyttes lengre vekk fra din eiendom så må bygningen vår flyttes i sørøstlig retning. Da vil vi få større areal på nordsiden av bygningen, der det er minst sol, samtidig som vi får mindre solrikt uteoppholdsareal på sørsiden av bygningen der hoveduteplassen ligger. Bygningen vil også flyttes lengre inn mot det stigende terrenget i øst og i sør. En terrengmur er allerede tegnet inn i dagens prosjekt for å sikre lys inn til soverom på østsiden av bygningen. Over terrengmuren stiger terrenget mot eiendomsgrensa i sør og øst. Denne terrengmuren vil dermed bli enda høyere og skjerme for enda mer lys og sikt fra soverommet. Dersom vi skal flytte bygningen østover så får det uheldige konsekvenser for vårt prosjekt.

Kommunens kommentarer til merknader

Rett til parkering er et privatrettslig spørsmål, som kommunen ikke tar stilling til, jfr. plan- og bygningsloven § 21-6. Ansvarlig søker åpner imidlertid for en minnelig overenskomst.

Soldiagrammene viser at nybygget vil ha liten innvirkning på solforholdene på terrassen, da nybygget ligger øst-sørøst for 85/25. Midt på sommeren vil terrassen til 85/25 ha sol fram til kl 15, da hennes eget hus begynner å lage skygge.

Nybygget holder lovens avstand til eiendomsgrensene og kommuneplanens bestemmelser om utnyttelse og høyder.

Naboenes bekymring for skader på hus og eiendom, som følge av sprengningsarbeidene, må tas hensyn til, jfr. plan- og bygningsloven § 28-2. Det knyttes derfor vilkår til tillatelsen.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede estetiske krav er ivarettatt.

Varighet og klageadgang

Tillatelsen gjelder i tre år

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Ønskes tiltaket endret, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres. En ev endringstillatelse påvirker ikke 3 års-fristen.

Klagefristen er tre uker

Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Kopi til:

A Utvik AS, Postboks 75, 4299 AVALDSNES
Kjell Ole Pedersen, Peder Skeievegen 31, 4262 AVALDSNES
Aina Hellen Lanton, Vahaugvegen 3, 5542 KARMSUND

Med hjemmel i Karmøy kommunes gebyrregulativ for behandling av søknader etter plan- og bygningsloven er det regnet ut følgende gebyr/refusjon:

TILTAK	Gebyrpunkt	Areal	Faktor	Sats	Gebyr
1. leilighet	3.10.1			11500	11500
2. leilighet	3.10.2			5750	5750

BEHANDLING/TJENESTE	Gebyrpunkt	Areal	Faktor	Sats	Gebyr
Endring av tillatelse					
Dispensasjon					
Midl. brukstillatelse					
Igangsettingstillatelse					
Ferdigattest					

DELSUM	
--------	--

TILLEGGSGBYR	Gebyrpunkt	Ant. timer	Timesats	Gebyr
Timearbeid				

REFUSJON	Gebyrpunkt	Tot. gebyr- min. sats	Procentsats	Beløp

TOTALT GEBYR	17250
--------------	-------

For mer informasjon, se gjerne www.karmoy.kommune.no/egenbetaling/

15.05.2020

dato

Ingvill Granodd
saksbehandler