



Vestlandshus Arkitekter AS

Dato:

28.05.2021

Lerstadvegen 517

Dokumentnummer: 21/2373-5

6018 ÅLESUND

Deres referanse:

Håvard Hovde Grimstad

Saksbehandler:

Ingvill Granodd

Tillatelse til tiltak - Nybygg - gnr. 147 bnr. 716 - Moksheim

Adresse Moksheim	Gårdsnr. 147	Bruksnr. 716	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Vestlandshus Arkitekter AS Lerstadvegen 517 6018 ÅLESUND	Tiltakshaver Hege Elisabeth Sjursen Ekornsæter Salhusvegen 310 5542 KARMSUND			
Type tiltak/bygning				
Nybygg/enebolig				

Vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Enebolig m/garasje

Det foreligger merknad til søknaden. Merknad tas ikke til følge.

Søknad og saksopplysninger

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.
Moksheim	147.	716.
Bebygd areal (BYA)	177 m ²	
Bruksareal (BRA)	256 m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Installert pipe	Ja	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 12. mars 2021.

Rørleggermelding

Kommunen har godkjent rørleggermelding.

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

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Bolig
- Utnyttingsgrad: 40 %
- Møne- og gesimshøyde: 8 m
- Takform: Ikke fastsatt

Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 3,8 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 147/47. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Høyden på topp plate blir satt til kote +25,35 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 plate/ grunnmur.
- 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 merknaer i saken:

Eier av 147/160 har følgende merknad:

«Vi protesterer mot at man kan bygge opp terrenget for å få hevet huset, særlig når man er kjent med hvilke konsekvenser det har for solforhold på eksisterende nabohus og hage. Egentlig burde huset senkes ned i terrenget for å unngå at det blir for dominerende.

Videre er vårt krav til utbygger / kunde å trekke huset østover, så langt det er mulig i forhold til avstandsbegrensninger til friområde, og så trekke etasje 2 østover på ubebygget del av garasjetak.

Disse små endringer vil bedre solforhold på 147/160 vesentlig, i forhold til planlagt nybygg.

Om det nye hus kommer opp i planlagt utførelse, vil vi bli møtt av en 6,5 m høy bastant (muligens mørk) vegg som ruver over oss i nesten hele eiendommens søndre side.»

Ansvarlig søker har gitt følgende svar:

«Tiltaket er prosjektert med lav takhøyde for å ikke virke sjenerende i unødvendig grad. Flatt tak medfører at tap av solforhold på naboeiendommene holdes til et minimum.

Solstudie er utført for å hensynta merknaden og her fremkommer det at påvirkningene av solforholdene på naboeiendommen er langt mindre dramatiske enn illustrert i nabomerknad. Sol-skygge-analysen av tiltaket ligger vedlagt, og er viser forholdene ved vårjevndøgn, 1. Mai, samt tilsvarende tidspunkt som nabo har basert sin undersøkelse på.

Til sammenligning hadde et hus med saltak med 8 meters mønehøyde gjort en større inngripen i solforholdene, gesimshøyden på 6,5 meter hadde blitt stående for å få full høyde i to etasjer.

Når det kommer til høydeplassering av tiltaket i terrenget mener vi på ingen måte at tiltaket er plassert høyt i terrenget.

Tiltaket er i tråd med gjeldende plan vedrørende bebygd areal og høyder. Naboer må forvente at bebyggelsen kan endre seg over tid og at ny bebyggelse føres opp i tråd med gjeldende lovverk. I dette ligger også at

naboeiendommer ønsker å utnytte sin tomt i henhold til det som er tillatt, og slik sett få utnyttet sin utbyggingsrett».

Kommunens vurdering:

Nybygget vil påvirke sol- og lysforholdene på naboeiendommen. Den nye boligen er imidlertid 1,5 m lavere enn kommuneplanens bestemmelser tillater. Den er plassert på eksisterende terreng, som er kote 25. Det er altså ikke foretatt store terrengendringer på tomten. Avstanden til nabogrensen er 4 m i øst og 7 m i vest. Det er dermed god avstand til nabogrensen fra det nye huset. Tillatt tomteutnyttelse er 40 % og dette tiltaket vil gi en utnyttelse på 29 %. En kan derfor ikke se at tiltaket har et større omfang enn det som er påregnelig i uregulerte boligområder i kommuneplanen. Merknaden tas derfor ikke til følge.

Tillatelse etter annet lovverk

- Avkjørsel er godkjent av Rogaland fylkeskommune med hjemmel i veiloven §§ 40-43.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivarettatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Totalt gebyr å betale	<SKRIV SUM>
------------------------------	--------------------------

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.

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. 712/21.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Hege Elisabeth Sjursen	Salhusvegen 310	5542	KARMSUND
Ekornsæter			
Håvard Hovde Grimstad	Trollhaugane 54	6050	VALDERØYA
Normann Fransson	Vormedalsvegen 148	5542	KARMSUND
Ragnhild Fjeldså	Vormedalsvegen 148	5542	KARMSUND

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.