



Garvik Prosjekt As

Vestheimvegen 15

4250 KOPERVIK

Dato: 29.11.2022

Dokumentnummer: 22/9549-5

Deres referanse: Bjørn Arne Hveding

Saksbehandler: Liv Gøril Johannessen

Tillatelse til tiltak - Enebolig med forstøtningsmurer - gnr. 149 bnr. 518 - Spanne

Adresse Spanne	Gårdsnr. 149	Bruksnr. 518	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Garvik Prosjekt As Vestheimvegen 15 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Andreas Voraa Sakkastadvika 5 5538 HAUGESUND			
Type tiltak/bygning				
Nybygg / bolig				

Vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Enebolig med forstøtningsmur

Vilkår:

- Mur fundamenteres på en slik måte at en unngår utrasing av masser ift. vedlikehold av overvannsgrøft.
- Frisikt over gnr. 149, bnr. 520 må tinglyses.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Spanne	Gårdsnr. 149	Bruksnr. 518
Bebyggd areal (BYA)	166,6 m ²	
Bruksareal (BRA)	92,4 m ² 1. etg 113,1 m ² 2. etg.	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Installert pipe	Nei	

Vannbåren varme erstatter pipe.

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 1. november 2022 og 22. november og 28. november 2022.

Søknad om ansvarsrett

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

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: bolig
- Utnyttingsgrad: 25 %, omsøkt 22,95 %
- Gesimshøyde: 6 meter, omsøkt 6 meter
- Takform: Flatt tak

Lokalisering

- Minste avstand fra bolig til nabogrense skal være 4 meter. Minste avstand fra fyllingsfot til nabogrense skal være 0 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer for skjæring fra gbnr. 149/519 og 149/520. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Høyden på ferdig gulv i underetasjen blir satt til kote + 75,6 moh. Høyden kan justeres opp eller ned 40 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.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er registrert følgende merknader i saken: «Omsøkt tiltak har et nytt terreng som avsluttes i løse luften i 0,5m høyde over eksisterende terreng i både terrengsnitt nord og sør. Dette er ikke i henhold til regelverk, terreng skal avsluttes på egen tomt. Er det

her da planlagt å skråne denne på naboer sin eiendom som allerede ligger lavere i terrenget? Stiller også spørsmålstegn med nødvendigheten av støttemur og at en dispensasjon til dette kan godtas da huset/terrenget kan senkes. Slik vi ser det av terrengprofilene kan huset med fordel senkes 0,5m og dermed vil behovet for støttemur falle bort».

Ansvarlig søker har gitt følgende kommentar til nabomerknaden: «Nabo har en merknad på terrengavslutning som avsluttes i løse luften mot nabogrense, det har hun helt rett i og her skulle det vært tegnet inn skråning på 45 graders fyllingsfot som avsluttes mot grense, nye tegninger er vedlagt som viser dette. Behov for støtte mur faller ikke bort om boligen senkes, murens funksjon er å få flatest mulig tomt og en pen avslutning langs vegen, muren oppføres i Recon blokker. Ny tegning er utarbeidet, lagt ved søknad og vist til nabo som har signert avstandserklæring».

Kommunen legger til grunn at terreng avsluttes på egen tomt, og signert avstandserklæring tilsier at forholdet er rettet.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Forholdet er vurdert i plan.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.1 - For bygg med én boenhet	16950	1	16950
3.18.2 - Mangelbrev	1050	1	1050
Totalt gebyr å betale			18000

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. 1876/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Liv Gøril Johannessen
juridisk rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Andreas Voraa	Sakkastadvika 5	5538	HAUGESUND
Kristina Yuan Chao Håland	Kvednadalsvegen 33	5542	Karmsund

Vedlegg:

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.