

Byggesak

AASEBØ SAG AS
Henning Aasebø
Åsebø
5307 ASK

Vår ref.
25/21241

Saksbehandler
Line Skeie Granbakk 56 15 80 24

Deres ref.

Dato
12.12.2025

Gbnr 3/354 Tillatelse til tiltak

Søknad mottatt: 17.10.25

Klar for behandling: 11.12.25

Behandlingsfrist: 12 uker

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn for oppføring av firemannsbolig med tilhørende utomhusanlegg på gnr. 3 bnr. 354.

1. Vedtak

Vi gir tillatelse til oppføring av oppføring av firemannsbolig med tilhørende utomhusanlegg på gnr. 3, bnr. 354.

Tiltaket godkjennes i de tiltaksklasser som kommer frem av gjennomføringsplan datert 16.10.2025.

Tillatelsen er gitt på vilkår. Vilkårene står under punkt 4.

2. Opplysninger om byggesaken

Ved gjennomgang av søknaden ba vi søker om følgende redegjørelse:

«Vi ber om redegjørelse for valg av tiltaksklasse:

Tiltaksklasse brukes for å angi hvor komplekst eller risikofylt et tiltak er, og dermed hvilke kvalifikasjonskrav som stilles til ansvarlige foretak. For støttemurer vurderes tiltaksklasse ut fra høyde, plassering og konsekvens ved eventuell svikt.

Mur 3 er vist med en høyde på inntil 2, 948m og mur4 er oppgitt til å være 35,637 m lang. Det er ikke oppgitt høyde på Mur 2, mur 4. Det er heller ikke vist faktisk høyde på mur 1. Store murer medfører ofte større konsekvenser ved eventuelle feil og mangler, noe som medfører en høyere tiltaksklasse. Dette er eksemplifisert i veiledningen til byggesaksforskriften (SAK10) § 13-5 tredje ledd bokstav c, der «[s]tøttemurer av for eksempel naturstein og betongstein med høyde over 2 meter» havner i tiltaksklasse 2 for utførelse. Ettersom det ikke er fastsatte retningslinjer for valg av tiltaksklasse, dette blir vurdert i hvert enkelt tilfelle, ber vi om en redegjørelse for valg av tiltaksklasse.

Vi ber om en begrunnelse for hvorfor tiltaket er plassert i tiltaksklasse 1. Vi ber også om konkret vurdering av både høyde, konsekvens ved svikt og omgivelsene rundt murene, herunder en redegjørelse av grunnforholdene».

Vi mottok følgende redegjørelse fra søker 25.11.25:

«Som det fremgår av oppdatert tegning vil mur 1, 2 og 3 ha høyde på over 2 meter. Selv om murene er vist med høyde over 2 meter har ansvarshavende vurdert at de kan plasseres i tiltaksklasse 1. I vurderingen er det sett hen til at murene ikke er spesielt lange, samt at de ikke skal holde store masser. Det er også forutsatt masseutskifting i bakkant av murene, og at murene kan plasseres på fjell. Det gjør at man vil ha god kontroll på grunnforhold rundt murene. For mur 4 er det sett hen til at høyden på muren er lav, og at lengden ikke vurderes som problematisk forutsatt at muren kan plasseres på fjell.

Endelig vurdering vil bli foretatt etter avgraving av tomten, hvor man får endelig bekreftelse på grunnforhold og avstand til fjell. Dersom dette viser at tiltaket har større kompleksitet enn det som er forutsatt i innledende prosjektering vil man på vanlig måte vurdere om det er behov for omprosjektering og endring av tiltaksklasse.

Vi opprettholder således foreslått tiltaksklasse».

Vi legger ansvarlig søkers redegjørelse til grunn og har ikke øvrige kommentarer rundt valg av tiltaksklasser.

Kort beskrivelse av søknaden

Det søkes om oppføring av firemannsbolig med tilhørende utomhusanlegg.

Søknaden ble supplert den 25.11.25, hvor det blant annet ble sendt inn et nytt VA-kart. Tiltaket er tilsynelatende plassert over en eksisterende vannledning, som går fra sør til nord på eiendommen og videre til flere husstander i nord. På det innsendte VA-kartet var denne ledningen markert som sanert, men det fremsto som uklart om dette gjaldt hele eller deler av denne.

I e-post av 11.12.25, oppgir søker at hele ledningen er blendet og således ikke vil komme i konflikt med det omsøkte tiltaket.

Plangrunnlag for eiendommen

Tiltaket søkes plassert i et område som i kommuneplanen er avsatt til *nåværende boligbebyggelse*.

Nabovarsling

Søknaden er nabovarslet i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-3. Det er mottatt nabomerknad fra eier av gnr. 3, bnr. 16 - Jarl Paul Madsen

I merknaden går det frem at:

«Det vises til dialog med E. Olsen. Følgende momenter ble presisert fra vår side:

1. Utsikten fra vår bolig (gnr.3/bnr.16) skal på ingen måte forringes i noen retninger av dette tiltaket.

Det vises til tilsendte tegninger med påførte høydemål samt bekreftelser fra E. Olsen.

2. Parkeringsplassen inntegnet i sørlige del av tiltaket, skal ikke krysse grensen til vår eiendom.

3. Det forutsettes at trafikken til/fra boligene, herunder spesielt til/fra den sørlige parkeringsplassen, ikke skal krysse grensen til vår eiendom.

4. (Blind-)veien som ender ved vår eiendom, skal utbedres slik at den blir av tilfredsstillende standard for alle boenheter langs denne veien.»

Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknaden:

«Utsikt

Firemannsboligen har største byggehøyde på kote +48,93. Nabos bolig har til sammenligning største mønehøyde på kote +61,36 i følge kommunens kartløsning. Vedlagte terrengprofiler viser også at terrenget i bakkant av omsøkt bolig ligger på ca. kote +49 i grense mot nabos eiendom.

Vi vurderer derfor at nabos utsikt i svært liten grad vil bli forringet av omsøkt bolig.

Parkeringsplass

Vedlagt situasjonsplan viser at parkeringsplassen i sin helhet plasseres på bnr. 354.

Trafikk

Vedlagt situasjonsplan viser tilkomst- og parkeringsløsning som ikke betinger kjøring på nabos eiendom. Kjøpere vil også bli informert om at nabos eiendom ikke skal benyttes som kjøreareal for firemannsboligen.

Privat vei

Oppføring av firemannsboligen med tilhørende utomhusanlegg vil berøre eksisterende tilkomstvei i anleggsfasen. Øvrige brukere av veien vil bli ivaretatt, slik at tilkomst er sikret i byggefasen og slik at veien vil fremstå i bedre stand etter at prosjektet er gjennomført.»

Vår vurdering av nabomerknaden

Merknadsstiller anfører at utsikten fra deres bolig på ingen måte må forringes i noen retning.

Utgangspunktet etter plan- og bygningsloven § 29-4, 1. ledd, er at tiltakshavers ønskede plassering og høyde på byggverket skal godkjennes. Først når ulempene ved omsøkt plassering eller høyde er kvalifiserte skal bygningsmyndighetene vurdere alternativ plassering og høyde. I forarbeidene beskrives kravet til kvalifisert ulempe med at det må foreligge tungtveiende hensyn som taler imot at omsøkt plassering og høyde skal godkjennes.

Tiltaket vil ha en gesimshøyde på +48,93 og merknadsstillers hus har, ifølge søker, en mønehøyde på kote +61. Tiltaket er i tillegg plassert 24,6 meter unna. Innvirkningen som tiltaket vil ha på utsikten til naboeiendommen vil derfor være begrenset.

Det må påregnes at det bygges nye boliger i et etablert boligfelt, som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Høyden på tiltaket er innenfor lovens krav og er i tillegg godt tilpasset i terrenget.

Om noe av merknadsstillers utsikt mot øst forsvinner vil det ansees som en påregnelig følge av fortetning i boligområdet. En kan med dette ikke se at omsøkte bolig vil medføre en kvalifisert ulempe etter § 29-4, 1.ledd.

Nabomerknaden tas ikke til følge.

Vedrørende parkeringsplassen som er plassert sør på eiendommen, ber merknadsstiller om at denne ikke skal krysse grensen til deres eiendom.

Merknadsstiller har i avstandserklæring, datert 29.09.25, gitt tillatelse til tiltakets plassering. Som vist på kartet vil parkeringsplassen ligge helt inntil nabogrensen, men ikke krysse den.

Nabomerknaden vurderes som ivaretatt.

Merknadsstiller anfører at trafikken til og fra boligene ikke skal krysse grensen til deres eiendom. Som påpekt av søker betinger ikke tilkomst- og parkeringsløsningen til tiltaket at naboeiendommens vei skal benyttes, noe de også vil informere kjøpere om.

Nabomerknaden vurderes som ivaretatt.

Videre anføres det av merknadsstiller at blindveien som ender ved deres eiendom skal utbedres slik at standarden blir tilfredsstillende for alle boenhetene langs veien.

Vi vil bemerke at dette er en privat vei, og at kommunen ikke har noen hjemmel til å stille krav til søker om at veien må utbedres. Søker viser til at øvrige brukere av veien skal ivaretas under anleggsfasen, og at veien vil fremstå i bedre stand etter at prosjektet er gjennomført.

Nabomerknaden tas ikke til følge.

3. Vår vurdering av søknaden

Vurdering av plangrunnlaget

Tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealdel, *nåværende boligbebyggelse*.

Vurdering av kulturminne

Vi vil bemerke at bygningen rett nord for tiltaket, og huset på gbnr 1/36 er registret i SEFRAK-registeret. Vi ønsker derfor å gjøre oppmerksom på aktsomhetsplikten som følger av kulturminneloven:

«Dersom det gjøres funn av automatisk fredede gjenstander eller konstruksjoner under arbeid, må arbeidet straks stanses og kulturminnemyndighet varsles for nærmere undersøkelser jmfør kulturminneloven § 8 andre ledd».

Vurdering av naturfare

Tiltaket ligger i risikosone for steinsprang i kommunekartet. Det foreligger en vurdering fra Sunnfjord Geo Center, datert 29.09.25 hvor det er gjort rede for skredfare. Søknaden er vurdert etter plan- og bygningsloven § 28-1. Vi vurderer at det er godtgjort at byggegrunnen har tilstrekkelig sikkerhet mot fare/ og eller vesentlig ulempe som følge av naturforhold.

Vurdering av tiltaket

Tiltakets arkitektoniske kvaliteter

Ifølge plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal ethvert tiltak etter samme lov prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming og inneha gode visuelle kvaliteter både i seg selv, i forhold til sin funksjon og til dets bygde og naturlige omgivelser og terreng.

I boligområdet er det i dag variasjon i både takform og utforming på boligene. Strøket er bebygget med både eneboliger, tomanns- og flermannsboliger. Den omsøkte boligen fremstår som godt tilpasset området med tanke på størrelse, antall boenheter og utforming.

Når det gjelder takform domineres området av saltak, men det er også noen pulttak/flate tak i nabolaget. Den omsøkte boligen skiller seg ikke vesentlig ut fra disse. Den er i tillegg godt tilpasset terrenget på eiendommen.

Vi vurderer at kravene i bestemmelsene er oppfylt.

Godkjente tegninger og kart

Tiltaket skal plasseres og utføres i samsvar med følgende godkjente kart og tegninger:

TYPE	DATERT	MOTTATT	JOURNALPOST
Situasjonskart	25.09.2025	17.10.2025	25/133277
Fasadetegninger	18.09.2025	17.10.2025	25/133277
Plantegninger	18.09.2025	17.10.2025	25/133277

Snittegninger	18.09.2025	17.10.2025	25/133277
Terrengprofiler	13.08.2025	17.10.2025	25/133277
Mur-tegninger	28.10.2025	25.11.2025	25/149929
VA-kart	28.10.2025	25.11.2025	25/149929

Krav til plassering av tiltaket

Topp såle skal ikke overstige kote +42,15, med topp gesims på kote + 48,93, som vist i godkjente tegninger.

Avstand til nabogrense nærmere enn 4 meter

Vi godkjenner at tiltaket plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrenser i samsvar med erklæringer, mot:

- Gbnr. 1/207, jamfør erklæring datert 30.09.2025 og 01.10.2025.
- Gbnr. 3/51, jamfør erklæring datert 02.10.2025 og 03.10.2025.
- Gbnr. 3/104, jamfør erklæring datert 01.10.2025.
- Gbnr. 3/16, jamfør erklæring datert 29.09.2025.

Hjemmel for godkjenning av plassering er plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd, bokstav a.

Tiltaket må utføres med branntekniske tiltak som stiller naboeiendom i samme situasjon som om avstandskravet overholdes.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger skal utføres i samsvar med tillatelse fra Vann og avløp datert 05.09.2025, arkivsak 202519057.

Vår konklusjon på søknaden

Tiltaket tilfredsstillter plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

4. Vilkår for tillatelsen

Vilkår for brukstillatelse/ferdigattest:

- Saksbehandlingsgebyr må være betalt.

5. Aktuelle bestemmelser for vedtaket

Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-4.

6. Alminnelige bestemmelser

Tillatelsens varighet

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jmfør plan- og bygningsloven § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken foreligger.

Krav til utførelse av tiltaket

Tiltaket skal utføres i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17).

7. Klageadgang

Du finner informasjon om klagerett, klagefrist med mer på siste side i dette dokumentet.

8. Faktura

Faktura med gebyr for saksbehandling vil bli sendt ut i etterkant av vedtaket. Faktura sendes per post eller som efaktura i nettbanken for de som har valgt det. Du må betale faktura selv om du har klaget på vedtaket eller søkt om nedsettelse av gebyr. Dersom du får innvilget nedsettelse av gebyr vil eventuelt mellomværende bli tilbakebetalt. Kommunens gjeldende gebyrregulativ finner du her: <https://askoy.kommune.no/politikk-og-organisasjon/>

9. Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål i saken, kan du kontakte saksbehandler. Kontaktinformasjon finner du øverst i vedtaket.

Du kan også ringe vår servicetelefon på 56 15 82 99. Åpningstider finner du på våre hjemmesider www.askoy.kommune.no. Ha saksnummeret klart når du tar kontakt med oss. Saksnummeret for saken finner du øverst i vedtaket under «vår ref.».

Ønsker du å kontakte oss skriftlig, gjør du det ved å benytte en av følgende adresser under:
Epost: postmottak@askoy.kommune.no.

Postadresse: Askøy kommune, Plan og bygg, Postboks 33, 5321 Kleppestø.
Husk å påføre saksnummer på henvendelsen din.

Med hilsen

Linn-Kristin Solbakken
konstituert leder Byggesak

Line Skeie Granbakk
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Espen Olsen
MADSEN JARL PAUL

Nibevegen 16 A
FLORIDAVEGEN 17

5307
5307

ASK
ASK

Vedlegg

Situasjonskart
Fasade Nord og Vest
Fasade Sør og Øst
Plantegning 1
Plantegning 2
Snittegninger
Terrengprofiler
Mur-tegninger
VA-kart

Mottakere

AASEBØ SAG AS

Åsebø

5307

ASK

Informasjon om din rett til å klage på vedtaket	
Når har jeg rett til å klage?	Dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse, har du rett til å klage på vedtaket. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.
Hvor lang tid har jeg på å klage?	Du må klage innen 3 uker fra du har mottatt eller fått informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klager som kommer etter fristen blir i utgangspunktet avvist. Vi kan likevel behandle klagen dersom det foreligger særlige grunner som taler for at klagen bør bli prøvd. Du må derfor opplyse om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av statsforvaltaren kan du ikke klage på. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 29 – 31.
Hvor sender jeg klagen?	Du må adressere klagen til Statsforvaltaren i Vestland, men sende den til Askøy kommune. Du kan sende klagen per e-post til postmottak@askoy.kommune.no eller per post til Askøy kommune, Plan og bygg, Postboks 33, 5321 Kleppestø. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.
Kan jeg kreve at kommunen begrunner vedtaket?	Dersom du mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan du sette frem krav om det. Du må be om begrunnelse før klagefristen er utløpt. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dato begrunnelsen er kommet frem til deg. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 24 og 25.
Hva må klagen inneholde?	Du må oppgi i klagen hvilket vedtak du klager på, og hva du ønsker endret i vedtaket. Du bør begrunne klagen. Klagen må være signert av deg eller din fullmektig (den som opptrer på vegne av deg). Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 32.
Kan arbeidet settes i gang selv om jeg har klaget på vedtaket?	Vedtaket kan i utgangspunktet gjennomføres straks. Det gjelder selv om klagefristen ikke er utløpt, og selv om vedtaket er påklaget. Du kan imidlertid be om at arbeidene ikke kan settes i gang før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Både kommunen og statsforvaltaren kan bestemme at arbeidet skal stanses inntil klagen er behandlet. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 31 og 42.
Kan jeg få se saksdokumenter og få veiledning?	Du har, med visse unntak, rett til å se og få kopi av dokumentene i saken. Ønsker du innsyn i saken eller enkeltdokumenter må du sende skriftlig forespørsel, merket INNSYN, til vårt dokumentcenter. Forespørselen kan sendes pr post til Askøy kommune, Postboks 33, 5321 Kleppestø eller e-post til postmottak@askoy.kommune.no . Du kan også be om veiledning og hjelp til å klage. Ta kontakt med saksbehandler dersom du har behov for dette. Nærmere regler om kommunens veiledningsplikt finner du i forvaltningsloven § 11.
Kan jeg få dekket kostnader ved klagen?	Dersom du får medhold i klagen kan du som regel kreve dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få endret vedtaket. Det kan likevel ikke kreves dekket kostnader dersom endringen skyldes forhold som du er ansvarlig for, eller forhold utenfor partenes eller kommunens kontroll. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 36.