



Kvala Arkitekter AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Dato: 14.04.2023
Dokumentnummer: 22/3665-4
Deres referanse: Hein Tangen
Saksbehandler: Ingvill Granodd

Avslag - Endring av bygg, utvidelse av speiderhus - gnr. 16 bnr. 52 - Vestre Karmøyveg 375

Adresse Vestre Karmøyveg 375	Gårdsnr. 16	Bruksnr. 52	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Kvala Arkitekter AS Vestheimvegen 49 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Åkra Speidergruppe Postboks 119 4296 ÅKREHAMN			
Type tiltak/bygning Tilbygg/ forenings- og forsamlingslokale				

Vedtak

Søknaden er avslått. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) §§19-2 og 11-6, kommunedelplanens bestemmelse om utarbeiding av reguleringsplan for eiendommen.

Følgende tiltak er avslått:

- Tilbygg til forenings- og forsamlingslokale

Søknad og saksopplysninger

Adresse Vestre Karmøyveg 375	Gårdsnr. 16	Bruksnr. 52
Bebygd areal (BYA), nytt	287 m ²	
Bruksareal (BRA), nytt	341 m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	

Plangrunnlag

- Plantype: kommunedelplan
- Planformål: Blandet formål

- Grad av utnytting: Ikke fastsatt
- Møne- og gesimshøyde: Ikke fastsatt
- Takform: Ikke fastsatt

Avstand til nabogrense/usikker grense

Utkragede bygningsdeler tillates inntil 3 m fra nabogrense, jfr. plan- og bygningsloven § 29-4 og TEK17 § 6-3. Situasjonskartet viser en avstand fra utkraget tak til nabogrensen på 1,5 m. Tiltaket er derfor avhengig av samtykke fra berørt nabo, 16/77. Grensen mot 16/77 er usikker, så avstand til nabogrensen er uansett uklart.

Slokkevann

Det er ikke redegjort for tilgang på tilstrekkelig slokkevann.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er registrert følgende merknader i saken:

Eiere av 16/49 og 16/65 har følgende merknader:

«For det første vil en peke på at en ikke deler synspunktet om at dette ikke er en «større utbygging», slik det tas opp i brevet. Selv om en ikke endrer bruken vil det være en betydelig endring av både areal som er bebygd, utforming og sannsynligvis også knyttet til brukens omfang (herunder antall personer som bruker bygget). Vi vil også peke på at de foreslåtte endringene har betydelig negativ virkning på husene som ligger nær Speiderhuset, særlig de eiendommene som ligger i rekken bak Speiderhuset vil kunne oppleve betydelig dårligere utsikt. Dette mener vi vil være svært uheldig for området generelt og de berørte eiendommene spesielt.

På bakgrunn av dette mener vi at det ikke kan være grunnlag for å gi dispensasjon for kravet om å utarbeide reguleringsplan for det omsøkte tiltaket. Våre klienter vil be speideren om å foreta en ny vurdering av sitt forslag, og redusere omfanget av ombyggingen og også foreta endringer som bedre ivaretar interessene til berørte naboeiendommer.»

Søkers tilsvaret til merknadene:

Større utbygging

Vi mener fortsatt at tiltaket ikke er en «større utbygging», fordi:

- Tilbygget som er planlagt er lavere enn lovens hovedregel om 8 og 9 meters byggehøyde.
- Det er i gjeldende arealplan fastsatt byggegrense mot sjøen.
- Avstand til nabogrenser er mer enn 4 meter
- Utvidelsen er i tråd med dagens bruk og i tråd med gjeldene arealformål.
- Samlet bebyggelse etter utvidelsen er også betydelig mindre enn det som kan forventes på en tomt med gjeldende arealformål.

Vi har forståelse for at naboer kan oppfatte endringen som en «større utbygging», men i plan- og bygningsloven blir «større utbygging» vanligvis definert som utbygginger i størrelsesorden 800 m² +. Det står også i kommunedelplanens § 1.7, at krav om å utarbeide reguleringsplan på sentrumsformål først slår inn på tiltak som er over 1000 m².

På bakgrunn av dette mener vi at tilbygget ikke kan betraktes som en «større utbygging».

Utsikt

Vi har forståelse for at tiltaket vil ta utsikt fra naboene og at dette kan oppleves som en ulempe. Samtidig har tomten i mange år vært regulert til bebyggelse. (Reguleringsplanen som tillater tjenesteyting er fra 1988).

Arealformålet i kommunedelplanen som gjelder i dag, åpner også for bolig/tjenesteyting. Dette er en utvidet bruk sammenlignet med tidligere planer. Det vil si at det gjennom en reguleringsprosess vil kunne tillates boligbebyggelse som er vesentlig større enn det foreslåtte tilbygget. I tillegg vil en slik endring av bruk også kunne føre til annen trafikk enn det som er i dag.

Størrelse

I merknaden oppfordres det til å redusere tilbygget, slik at naboer i mindre grad blir berørt. Vi har sett på alternative løsninger for å redusere ulempene for naboer og samtidig ivareta behovene for speideren, men kommet frem til at dette er den beste totalløsningen.

Bevilgede midler forutsetter at det tilrettelegges for minimum 150 m² lager. I tillegg har selve speidervirksomheten behov for mer plass. Ved å gå ned på størrelse vil speideren miste tilskudd på opp mot en million kroner, og dermed også miste det økonomiske grunnlaget for å gjennomføre tiltaket.

Kommunens kommentar:

Plankravet er vurdert under dispensasjonsvurderingen.

Når det gjelder utsikt, så kan man ikke regne med å beholde utsikt, dersom foranliggende eiendommer er regulert til utbyggingsformål og bygges ut i henhold til plan og bestemmelser.

I dette tilfellet er den gamle planen, som bl.a. har bestemmelser om maks BYA=15 %, ikke gjeldende i henhold til kommunedelplanen. Kommunedelplanen har ikke bestemmelse om utnyttelse for blandet formål. Omsøkte tilbygg vil gi eiendommen en utnyttelse på 24 %, og da er parkering ikke regnet med. Utnyttelsen av tomten kan ha betydning for utsikten til bakenforliggende naboer. Utnyttelsen er vesentlig større enn tidligere plan tillot og kommunen mener derfor at utbyggingen ikke er påregnelig for naboene. Tapet av utsikt kan være større enn påregnelig på grunn av den høyere utnyttelsen.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med kommunedelplanens (KDPs) bestemmelse om krav til plan for eiendommen, jfr. KDP § 1-5-1 og figurene 2 og 3.
- Søkerens begrunnelse:

Kommunedelplanens § 1-5-1 stiller et absolutt krav om reguleringsplan for **fremtidig bebyggelse** på B/TY 15. Planens § 1-5-2 stiller krav til utarbeidelse av reguleringsplan ved større utbygging/bruksendring av **nåværende bebyggelse**. Speiderhuset er nåværende bebyggelse og utvidelse av dette vil derfor etter vår vurdering være underlagt reglene i planens § 1-5-2.

Vi mener at utvidelsen bare er en videreføring av eksisterende situasjon og ikke en «vesentlig utvidelse» slik planen beskriver. Momenter som taler for at dette ikke er en «større utbygging»:

- Tilbyggets plassering og høyde er innenfor rammene av plan- og bygningslovens bestemmelse for byggehøyder og avstand til nabogrense i pbl. § 29-4
- Utnyttelsesgraden til speiderhuset etter tilbygg tilsvarer ca. 24 % BYA. I kommunedelplan for Åkrehamn tillates 50 % BYA på boligtomter og 40 % BYA i kommuneplanen.
- Tilbygget er ikke i konflikt med byggegrenser

Tiltaket er videre i tråd med arealformålet i kommuneplan, kommunedelplan og reguleringsplan. Plankravet synes mer relevant hvis det skal være en vesentlig endring i aktivitet på tomten, som for eksempel boligutvikling slik kommunedelplanen tilrettelegger for, eller annen virksomhet som er mer kundeintensiv.

Hvis kommunen likevel mener at tilbygget må ses på som en «vesentlig utvidelse», så ber vi om at begrunnelsen over forstås som en begrunnet dispensasjonssøknad jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

Reguleringskravet i § 1-5-1 viser til **fremtidig bebyggelse** og områder som ikke er regulert.

I første ledd står det «... kan tiltak som evt. i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan...»

Tomten er allerede regulert og inngår i en reguleringsplan. Kravet om regulering i andre ledd fremstår derfor ikke som relevant for vårt tiltak.

Vi har i følgebrevet lagt til grunn at dette er **nåværende bebyggelse** og at § 1-5-2 derfor kan brukes.

Utvidelsen er ikke en «større utbygging» eller «bruksendring». Vi har derfor tatt utgangspunkt i at kravet om regulering ikke gjelder.

Hvis det ikke kan unntas, er det i følgebrevet begrunnelse for dispensasjonen.

Speideren er en frivillig organisasjon for barn og unge med stor samfunnsnytte. De driver enkle naturnære aktiviteter, bl.a. knyttet til sjøen. Klubbhuset er en god sosial møteplass for barn og unge. Aktiviteten bygger på dugnadsinnsats. Rent økonomisk vil en reguleringsprosess være urimelig tyngende. Det vil være et stort tap for alle besøkende til Åkrasanden om denne eiendommen skulle utvikles kommersielt. I prosessen med Kommunedelplan har det ikke vært kommunisert tydelig ut til innbyggerne at dette kunne bli en mulighet.

Regulering fra 1988 - allmennyttig formål.

Kommunedelplan for Åkrehamn viser kombinert bebyggelse og anlegg – Bolig og tjenesteyting. Allmennyttig formål var gjeldende formål frem til KDP for Åkra endret området til kombinert bebyggelse og anleggsformål i 2019.

Det fremgår av KDP § 1-5-1 at det for området B/TY15 er plankrav før det kan gis tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 og 20-2.

I følge KDP § 1-5-2 - Nåværende bebyggelse, vil mindre utbygging og bruksendring kunne tillates uten plankrav.

Utvidelse av speiderhuset bør etter vårt syn kunne anses som en mindre utbygging, og dermed fritas fra plankravet.

Nedenfor følger en begrunnet dispensasjonssøknad dersom kommunen ikke er enig i vår vurdering om at utvidelsen ikke vil være betinget av ny reguleringsplan.

Det er ikke krav om minimum antall boliger. Det betyr at hele eiendommen kan benyttes til allmennyttig formål. Det er heller ikke krav om områdeplan. Det betyr at plankravet kun vil kunne pålegges den eiendommen som skal bebygges.

Tiltakshaver ønsker kun å utvide klubbhuset. De ønsker ikke å regulere til bolig. Dersom de skal regulere, vil de kun regulere egen tomt, til samme formål som i dag. Hensikten med plankravet er bl.a. å se området i en helhet.

Det vil være urimelig å pålegge speideren å lage en helhetlig plan for eiendommer de ikke eier. Vi kan ikke se hva en skulle kunne oppnå med å regulere kun denne tomten til det samme som gjeldende regulering viser. Vi kan heller ikke se at en ny reguleringsplan vil tilføre prosjektet noen merverdi, eller at dispensasjon fra plankravet og tillatelse til oppføring av tilbygg til eksisterende klubbhus, vil vanskeliggjøre en fremtidig regulering.

Hensynet bak bestemmelsen:

Hensynet bak det generelle plankravet anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon fra plankravet. Vi anser hensikten bak et plankrav med tilhørende planprosess å være tilstrekkelig ivaretatt gjennom en ordinær byggesak med dispensasjonsbehandling. Tiltaket åpner ikke opp for en annen utnyttelse av eiendommen enn tidligere

Det følger av ot.prp nr 32 (2007 og 2008) s 228 at det er adgang til å dispensere fra plankrav, gitt at det ikke er krav om konsekvensutredning. Vi kan ikke se at en planprosess vil kunne tilføre noe, sett i forhold til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen. Demokrati, offentlighet og helhetlig arealbruk blir ikke skadelidende.

Formålet med et generelt plankrav, er gjennom planprosess å fastsette mer i detalj hvordan arealet innenfor planområdet skal benyttes. Hensynet bak et generelt plankrav gjør seg tydelig gjeldende når bruken av større arealer skal avklares og det er åpent hva arealet skal brukes til. I slike tilfeller vil allmennheten, offentlige instanser, naboer og andre berørte ha et særlig behov for å kunne uttale seg. Gjennom en planprosess vil man kunne sikre en demokratisk og helhetlig utvikling av arealutnyttelsen i et område, viktige forhold som bomiljø, trafikk, teknisk infrastruktur etc. vil kunne ses i sammenheng med videre utvikling. Hensynet bak et generelt plankrav kan også kunne gjøre seg tydelig gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få en større virkning for et område. Dess større virkning tiltak vil ha på omgivelsene, dess mer viktig blir hensynene som taler for en planprosess, og dermed også hensynet som taler mot en dispensasjon.

Ved vurderingen av om hensynene bak et plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon er det naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Det må deretter sees hen til om disse forholdene allerede er avklart på annen måte, f.eks. gjennom reguleringsplan, etablert infrastruktur, eller at området har en etablert bebyggelsesstruktur. Dersom viktige forhold ikke er avklart, tiltakets virkning for omgivelsene er av en viss grad og størrelse, eller tiltaket er særlig omstridt, vil det være vanskelig å konkludere med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, jf. § 19-2 andre ledd første punktum.

Denne dispensasjonen gjelder en utvidelse av et tiltak i et område som er regulerte. Det er ikke behov for å avklare trafikk eller teknisk infrastruktur. Mange av de hensynene som normalt vil bli avklart gjennom en reguleringsplan er dermed allerede avklart. En dispensasjon i denne saken vil isolert sett ikke nødvendiggjøre ny infrastruktur, som veier, gang- og sykkelstier, vann og avløp osv. En dispensasjon vil heller ikke medføre økt behov for lekeplasser, barnehager, skoler etc. Videre vil en dispensasjon ikke innebære endringer i arealformålet. Disse momentene tilsier isolert sett at hensynene bak plankravet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Fordel-/ulempevurderingen

For at det skal være adgang til å dispensere er det videre et vilkår at «fordelene med å gi dispensasjon [må] være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering», jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum. Det skal foretas en interesseavveining, der fordelene ved å dispensere må veies opp mot ulempene. I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 228 heter det at det må «foreligge en klar overvekt av hensynene som taler for dispensasjon».

Spørsmålet i denne saken er om det kan dispenseres fra plankravet i kommunedelplan. En dispensasjon vil innebære at plankravet settes til side, slik at tiltaket ikke er betinget av at det først utarbeides en reguleringsplan. Det er fordelene og ulempene ved å gi dispensasjon som skal vurderes etter § 19-2 andre ledd andre punktum. Det som skal vurderes er dermed om det i denne saken foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for at plankravet i kommunedelplanen ikke skal opprettholdes for dette tiltaket.

Plankravet i kommunedelplanen fastsetter en fremgangsmåte som skal følges for arbeid og tiltak på eiendommen. Vurderingstemaet er hvilke fordeler og ulemper det gir å fravike den fastsatte fremgangsmåten i denne konkrete saken, og om fordelene ved å fravike plankravet er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

En fordel ved å dispensere fra det generelle plankravet i denne saken vil i første rekke være å unngå en ressurskrevende planprosess. Ulempen ved å dispensere vil være at man ikke får en like omfattende, grundig og demokratisk behandling av tiltaket som ved en reguleringsprosess. Når det skal tas stilling til vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene, må det derfor vurderes i hvilken grad hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning gjør seg gjeldende, f.eks. fordi tiltaket i seg selv eller de konsekvenser det kan gi, vil kunne utløse behov for andre tiltak mv., som samlet sett kan gi større virkning.

En dispensasjon her vil ikke gi vesentlige endringer i området eller utløse behov for andre tiltak mv., som samlet sett kan gi større virkninger. Det aktuelle tiltaket kan sees isolert, og ikke i sammenheng med videre utvikling av området. Vi kan heller ikke se at det skulle være behov for et juridisk bindende styringsdokument.

Konklusjon:

En dispensasjon fra plankrav i KDP for Åkrehamn vil ikke vesentlig sette til side det som er hensikten bak plankravet. Tiltaket er i samsvar med arealformålet i reguleringsplanen og KDP. Det er ikke behov for å avklare trafikk eller teknisk infrastruktur. Utvidelsen vil ikke få noen større virkning på området.

En dispensasjon i denne saken vil isolert sett ikke nødvendiggjøre ny infrastruktur, som veier, gang- og sykkelstier, vann og avløp osv.

Fordelene med en dispensasjon, anse klart større enn ulempen. En fordel ved å dispensere fra det generelle plankravet i denne saken vil i første rekke være å unngå en ressurskrevende planprosess.

Tiltaket vil ikke utløse behov for andre tiltak og vil få minimal betydning for utvikling av området og en evt. fremtidig regulering. En reguleringsprosess vil ikke gi noen merverdi til prosjektet. Rammene er tilstrekkelig ivaretatt i reguleringsplanen fra 1988. Tiltaket krever ikke konsekvensutredning.

- Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland:
«En reguleringsplanprosess er et viktig verktøy for å sikre medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, interesserorganisasjoner og andre på et tidlig tidspunkt. Kommunedelplanen for Åkrahamn ble vedtatt 13.05.2019, og det er svært uheldig om så konkrete bestemmelser som det er gitt i § 1-5-1 fravikes bare 4 år etter at planen ble vedtatt. Vi vil anbefale kommunen å forholde seg til de bestemmelsene som er gjeldene i kommunedelplanen.»

Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon fra krav om reguleringsplan.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold før utbygging tillates.

Kommunedelplanen er helt tydelig både i figurene 2 og 3 og i § 1-5-1 at det kreves utarbeidet reguleringsplan for Speiderhuset, samtidig som det framgår av figur 1 og 3 og § 1-4 at den gamle reguleringsplanen ikke lenger gjelder foran kommunedelplanen. Kommunen er derfor ikke enig i at § 1-5-2 om nåværende bebyggelse kommer til anvendelse her. Kommunedelplanens bestemmelser og kartvedlegg fastsetter alle nye tiltak på eiendommen som framtidig bebyggelse.

Selv om kommunen mener § 1-5-1 kommer til anvendelse, så vil også § 1-5-2 gi hjemmel for krav om reguleringsplan, fordi dette tilbygget vil være en større utvidelse av virksomheten. Tilbygget er en utvidelse

som er større enn eksisterende speiderhus. Tiltaket innebærer mer enn en dobling av bygningsmassen på eiendommen. Selv om tilbygget ikke er større enn 287 kvm BYA, så er det en vesentlig endring i et område der boligene rundt ikke har så store grunnflater som dette tilbygget. Samlet bygningsmasse på eiendommen vil bli vesentlig større enn omkringliggende boliger. Sett i forhold til den gamle planens BYA=15% og den omsøkte BYA=24%, mener kommunen at tiltaket innebærer en større utvidelse, og dermed krever en reguleringsplan.

Kommunedelplanen gjelder foran reguleringsplanen, og KDP har ikke bestemmelser om utnyttelse eller høyder. Eiendommen har dermed gått fra å være regulert til ikke å være det. Det er derfor en har stilt krav om reguleringsplan før tiltak på eiendommen kan gjennomføres, slik at tidligere vedtatte begrensninger på eiendommen ikke kan fjernes uten at naboer og andre berørte parter gis en rett til medvirkning. Det er ikke kommunedelplanens hensikt at eiendommen skal være uregulert og uten bestemmelser.

Søknaden viser ikke parkering på egen eiendom og redegjør heller ikke for utnyttelse medregnet parkering. En reguleringsplan vil fastsette krav til parkering.

Søker viser til at omsøkte utnyttelse er lavere enn kommunedelplanens og kommuneplanens utnyttelse for boligområder. De bakenforliggende eiendommene omfattes ikke av kommunedelplanen, og reguleringsplanen gjelder derfor her. Det er den samme planen som også regulerte speidertomta. Denne planen fastsetter utnyttelsen for boligområdene til 20 % og maks. gesimshøyde til 6 m. Det betyr at bakenforliggende hus ikke har mulighet til å «bygge seg til utsikt», slik de ville dersom de hadde vært innenfor kommunedelplanen eller om de var uregulerte og lå i boligområdene i kommuneplanen, der tillatte høyder og tetthet ville gitt slik mulighet. Det er derfor vesentlig for naboene at eiendommen reguleres, slik at det er forutsigelig hva som kan bygges på speidertomta.

På bakgrunn av ovenstående mener kommunen at hensynet bak bestemmelsen settes til side og dispensasjon derfor ikke kan gis.

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.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15000	1	15000
3.10.10 - For de første 0-100 m2 per m2 BRA	165	100	16500
3.10.11 - For de neste m2 per m2 BRA	37	241	8917
Totalt gebyr å betale			40417

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. 741/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Albert Medhaug	Strandheimvegen 9	4270	Åkrehamn
Magne Vikra	Vestre Karmøyveg 377	4270	Åkrehamn
Åkra Speidergruppe	Postboks 119	4296	ÅKREHAMN

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.