



Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke As
Postboks 29
5501 HAUGESUND

Dato: 27.01.2023
Dokumentnummer: 22/10844-4
Saksbehandler: Selina Simpson-Hansen

Tillatelse til tiltak - Nytt bygg - 6 eneboliger, utomhusareal, parkering, lek, boder og renovasjon - gnr. 85 bnr. 34 - Dalabrekkå

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Dalabrekkå	85	34		
Ansvarlig søker Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke As Postboks 29 5501 HAUGESUND	Tiltakshaver A Utvik As Postboks 75 4299 AVALDSNES			
Type tiltak/bygning Oppføring av 6 eneboliger – opparbeiding av utomhusareal, parkering, lek, boder og renovasjonsanlegg.				

Vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Oppføring av 6 eneboliger
- Opparbeiding av utomhusareal, parkering, lek, boder og renovasjonsanlegg.

Vilkår

- Vist avkjørsel inkl. friskt skal etableres ihht. kommunalteknisk norm.
- Frisiktkrav er 3x25 meter.
- På vist gangveg skal det etableres låsbar bom. Plassering som vist i situasjonskart.
- HC- parkering skal plasseres så nærme inngangspartiet som mulig, ikke slik som vist i situasjonskart.
- Renovasjonspunkt skal være inngjerdet og plasseres minimum 1 meter fra ytterkant veg.
- Rørleggermelding/ferdigmelding må leveres inn og godkjennes før ferdigattest utstedes.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Dalabrekkå	Gårdsnr. 85	Bruksnr. 34
Bebygd areal (BYA)	588 m ² / 28,4 %	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Installert pipe	Ja	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon journalført 15.12.2022.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	2

Rørleggermelding

Kommunen har ikke mottatt rørleggermelding per dags dato. Rørleggermelding må leveres inn og godkjennes før ferdigattest kan utstedes, jf. øvrige vilkår.

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

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: boligbebyggelse
- Utnyttingsgrad: 40 % (iht. kommuneplan)
- Møne- og gesimshøyde: 8 m / 6 m (iht. kommuneplan)

Gjeldende reguleringsplan presiserer ikke utnyttingsgrad, høydekrav eller takform. Kommunens planavdeling har lagt til grunn følgende vurdering der reguleringsplan ikke inneholder slike presiseringer:

«Hverken bestemmelsene eller plankart sier ikke noe om utnyttelsesgrad eller byggehøyde.

Kan kommuner godkjenne byggesøknader etter en reguleringsplan uten utnyttelsesgrad? Et slikt spørsmål er stilt til regjeringen/departementet og det er uttalelse fra Sivilombudsmannen på tolkningen rundt dette:

Sivilombudsmannen (sak: 2019/1839): Saken gjelder spørsmålet om en søknad om byggetillatelse kan avslås når [...] planen for eiendommen ikke inneholder bestemmelse om grad av utnytting. Hvor Ombudsmannen er kommet til at det ikke var hjemmel til å avslå søknaden.

Regjeringen skriver i sin tolkningsuttalelse:

Sivilombudsmannen viser til utgangspunktet om at enhver grunneier fritt kan utnytte sin eiendom innenfor de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov. Sivilombudsmannen påpeker at en reguleringsplan uten grad av utnytting og som heller ikke på annen måte angir, f.eks. sammen med annet plangrunnlag, hva som er lovlig byggevolum, vil være mindre egnet som styringsverktøy og vil gi liten grad av forutberegnelighet for borgerne.

Da vi ikke har grunnlag for å si at utnyttelsesgraden må være fastsatt, blir heller ikke spørsmålet om den manglende utnyttelsesgraden kan repareres gjennom kommuneplanen relevant. Det blir etter dette mer riktig å si at en reguleringsplan uten utnyttelsesgrad kan suppleres av bestemmelser i en kommuneplan. Departementet mener derfor at det kan gis supplerende bestemmelser om utnyttingsgrad i kommuneplanen.

Kommuneplanens bestemmelser punkt 8.1 - Bestemmelser knyttet til arealene som er avsatt til byggeområder for boliger og der det i utgangspunktet ikke stilles krav om utarbeiding av reguleringsplan:

b. Bebyggelsen skal ikke ha høyde over 8 meter fra planert terreng. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

c. Bebyggelsen skal ikke ha en tomteutnyttelse over BYA= 40 %.»

Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 4 meter.
- Høyden på topp plate/grunnmur blir satt til kote +11 moh. Høyden kan justeres ned 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.
- 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, gjengitt i kortere versjoner:

Gbnr. 85/208:

1/2

«Vår bekymring knytter seg særlig til renovasjonsanlegget som legges opp mot vår eiendom. Jeg finner i det tilsendte materialet ikke noen beskrivelse av hvordan dette er tenkt bygget

Jeg har også i min merknad til reguleringsplanen uttrykt bekymring for brannfaren ved slike anlegg. Brann i avfallsbeholdere er et hyppig arnested for brann. Sikker plassering av avfallsbeholdere er derfor avgjørende for å unngå brannspredning.

Jeg har derfor et sterkt ønske om at reguleringsbestemmelsen om innebygget samle plass for renovasjon medfører at det skal bygges et skur med brannmotstand i tak og vegger mot vest og sør. Likeså vil det ha stor betydning både for renhold og ved en eventuell brann at der er en vannslange lett tilgjengelig.»

2/2

«Frisiktsone:

Siktlinjen for avkjørselen mot Dalabrekkå berører vår eiendom. I saken til politisk behandling skriver forslagsstiller «... en går klar mur på eiendom 85/208.» Dette er ikke tilfelle og uttalelsen beror antakelig på en mistolkning av kartets mange streker i området. Dette er også bekreftet på stedet av utbyggers representant. Det vil medføre en del omgjøring av området. Murer og beplantning må fjernes, belegningsstein må flyttes noe og vi mister muligheten for utnyttelse av arealet innenfor frisiktsonen, men det kan se ut til at gårdsplassen forøvrig blir lite berørt.

Renovasjonsanlegget:

Plassering

I planen er renovasjonsanlegget lagt inntil vår eiendomsgrense og dermed også tett opp til vårt gårdsrom og vår garasje og veranda. Dette vil selvsagt være til stor sjenanse for oss. Det virker også ulogisk å plassere et slikt anlegg så langt fra brukernes bolig. For de boligene som ligger lengst vekk vil det bli en avstand på nærmere 80 meter.

Sanitære forhold

Et slikt anlegg vil kunne medføre både lukt og annen sjenanse dersom det ikke holdes god orden og godt renhold. Da det sannsynligvis ikke blir noen vaktmesterordning her, vil det være opp til den enkelte beboer å se til at slike ting blir ivaretatt. Bekymringer rundt sjenerende lukt og eventuelt fluer, måker og rotter.

Brannfare

Det er en kjent sak at bossdunker og containere ofte er arnested for brann. Dette forårsakes både av at det kastes aske, grillkull og lignende som ikke er tilstrekkelig slukket ...

Alternativ plassering

Jeg vil oppfordre utbygger til enda en gang å forsøke å løse dette problemet med plassering av renovasjonsanlegget nærmere brukerne og lengre fra vår eiendom.»

Gbnr. 85/140:

«Det ser ut til å bli en meget høy mur mot min nabogrense (utbyggers vestside/parkering/bod el). Stup/mur ser ut til å være rundt 7-8 m loddrett fall. Pr. i dag er det kun en enkel hekk som skiller eiendommene som nåværende ligger på samme kotehøyde.

1. Utbygger må sikre at det ikke skjer utrasinger i byggeperiode og i etterkant sikres ved permanent anlegg/solid mur.

2. Nytt solid gjerde mot min tomtegrense må bekostes av utbygger og i henhold til gode HMS/sikringstiltak, ref. barn som leker i hagen.»

Gbnr. 85/110:

«VEDR. REGULERINGSPLAN

Det har de siste årene pågått et arbeid med å utarbeide en ny reguleringsplan for området. Reguleringsplanen er imidlertid ikke vedtatt, og det fremstår som uklart hvorfor man søker om tiltakene nå. Dette da i alle fall noen av de omsøkte tiltakene ikke er i tråd med eksisterende reguleringsplan. Det påpekes i denne forbindelse at det i nabovarselet vises til reguleringsplanforslaget. Til dette må det bemerkes at dersom (noen av) de omsøkte tiltakene ikke er i tråd med eksisterende reguleringsplan, må det søkes om dispensasjon.

VEDR. VEI MELLOM GNR. 85 BNR. 110 OG GNR. 85 BNR. 49

I reguleringsplanforslaget er veien mellom gnr. 85 bnr. 110 og gnr. 85 bnr. 49, foreslått regulert til «gatetun». Det fremgår videre av forslaget til planbestemmelser at veien skal beholdes som i dag. At den skal være kjørbare for gnr. 85 bnr. 110 og gnr. 85 bnr. 49, samt at det skal settes opp bom ihht. plankartet. På plankartet er bommen inntegnet i enden av veien, mot utbyggingsområdet.

... veien skal beholdes som i dag, og at krysset ned mot Dalabrekka ikke skal utvides. Videre skal veien være kjørbare for gnr. 85 bnr. 110 og gnr. 85 bnr. 49, og det skal settes opp bom ihht. plankartet.

Dersom det mot formodning skulle være planer om å gjøre endringer, bes dette opplyst snarest, samtidig som det redegjøres nærmere for de ønskede endringene.

VEDR. PARKERING PA VEI MELLOM GNR. 85 BNR. 110 OG GNR. 85 BNR. 49

Min klient har fått opplyst av eier av gnr. 85 bnr. 49, at utbygger skal ha gitt bnr. 49 tillatelse til å parkere på veien mellom gnr. 85 bnr. 110 og gnr. 85 bnr. 49. Til dette må det bemerkes at utbygger ikke har adgang til å gi en slik tillatelse.

Veien er som nevnt foreslått regulert til «gatetun». I et gatetun er det forbudt å parkere utenom på særskilte anviste plasser. Man gjør for øvrig oppmerksom på at en parkering i veien vil blokkere min klients inngangsparti, slik at det ikke vil være mulig å komme inn i huset med barnevogn, rullestol osv. En slik blokkering er det selvsagt ikke adgang til.

Det bes om en snarlig tilbakemelding på om det er riktig at bnr. 49 har fått tillatelse til å parkere i veien. Dersom dette er tilfelle, bes det om en nærmere redegjørelse for grunnlaget for at utbygger mener det kan gis en slik tillatelse.»

Gbnr. 85/126:

«Hva skjer med muren som ligger bak huset - Dalabrekkå 68 - Den har i dag en stor sprekk fra topp til bunn, rett bak huset?

*Hva vil bli satt opp som stengsel pga. bratt skråning ned mot huset? (Barnesikring)
Hva blir gjort for å skjerme for direkte innsyn ned til terrassen min?»*

Gbnr. 85/45:

«Tiltakshaver har tidligere søkt om de samme endringene inkludert oppføring av de seks eneboligene, men da på bakgrunn av ny reguleringsplan 443-1. Kommunestyret behandlet denne saken den 9. mai 2022, men vedtok ikke planene grunnet forringede solforhold på vår eiendom (38 mot 6 stemmer).

Vi er skuffet over at tiltakshaver ikke har foretatt endringer som fører til bedret solforhold på vår eiendom og fortsetter med søknad etter gammel reguleringsplan, til tross for at de har blitt godt informert om forringelsene dette vil føre til for oss.

Bebyggelsen som søkes oppført vil føre til vesentlig dårligere solforhold på vår eiendom. En oppføring som nevnt i nabovarselet innebærer at vi mister all sol på sørsiden av vår eiendom. Dette vil i stor grad forringe vår bokvalitet, da alle våre terrasser er plassert på sørsiden av huset. Terrassene er hyppig brukt, men uten tilgang på sol mister de sin hensikt og fører til at vi som beboere ikke kan nyte eiendommen som tidligere.

I tillegg til dette vil tiltaket føre til vesentlig økt innsyn som igjen fører til stor grad av sjenanse. Hvis endringene blir vedtatt vil beboere i Dalabrekkå gnr. 85, bnr. 35 mfl. ha innsyn fra deres oppholdsrom inn i vår stue. Slik sjenerende innsyn kan kun forhindres ved å bygge hekk/gjerde eller trekke bebyggelsen fra eiendomsgrensen.

Oppføringen vil således ha dramatiske konsekvenser og medføre betraktelige ulemper for vår eiendom, både i form av utnyttelse og verdi.»

Tiltakshaver har avgitt følgende svar på nabomerknadene:

Merknad fra gnr 85, bnr 208:

- Nabo uttrykker bekymring for plassering og utforming av avfallsplass. I forhold til lukt, skadedyr og brann.
- I tillegg påpeker nabo frisisone ved ny avkjørsel som vil berøre nabos eiendom.

Svar:

-Det er utarbeidet og prosjektert et lukket renovasjonsanlegg, som er trukket 2-3 meter fra eiendomsgrense mot 85/208. Dette vil ivareta de utfordringer som nabo er bekymret for, og plasseringen er ytterligere justert bort fra grensen i forhold til illustrasjoner til tidligere reguleringsforslag. Branntiltak vil ivaretas og vannslange vil være tilgjengelig i forbindelse med renovasjonsanlegget. Alternativ plassering er vurdert, og det er konkludert med at omsøkt løsning er den beste mht. henting av renovasjon og kasting.

- Det er visualisert tiltaket og løsning for avkjørsel, og tiltakshaver er blitt enige med nabo forbindelse med dette tiltaket.

Det er inngått avtale med nabo vedrørende dette og andre forhold.

Merknad fra gnr.85, bnr.110:

Reguleringsplan: spørsmål om forhold til denne.

Svar:

Det presiseres at det omsøkte tiltaket omsøkes på eksisterende reguleringsplan og at de forhold som ble søkt omregulert ikke lenger er en del av saken. Samtidig er avtaler som tidligere er inngått er tenkt videreført i ny byggesak, slik at byggesaken i hovedsak er sammenfallende med tidligere reguleringsforslag. Gjeldende regulering gir åpning for å bygge det som er visualisert uten krav om omfattende dispensasjoner. Tiltak som krever dispensasjon er varslet og vil bli omsøkt med dispensasjon. Endringer i forhold til reguleringsplanforslag er at bebyggelsen i nord er justert noe, samt at området mellom 110 og 49 ikke lenger blir definert som gatetun. Hele området er regulert til bolig, og detaljene fra detaljreguleringsforslaget ønskes opprettholdt.

Veg mellom 85/49 og 85/110:

Det er ikke påtenkt tiltak her. Denne ligger på gnr. 49, og inngår ikke i byggesak. En eventuell bom vil kunne plasseres gjennom privatrettslig avtale mellom eiere og brukere. Det omsøkte prosjektet skal ikke nytte denne vegen utover de avtaler som er gjort privatrettslig, da den er for bratt. Ny adkomst blir etablert lenger sør.

Nabo er via sin advokat bekymret for vanntilførsel gjennom en brønn/kilde i byggeområdet:

Vi har følgende forslag til avtale angående vannkilden/brønnen:

Vannkilden til gnr. 85 bnr. 110 i Karmøy kommune ligger i området der tilkomstveien som nevnt i punkt 1 er regulert inn. Dersom A. Utvik AS skulle påføre skade på vannkilden ifbm. grunnarbeidene tilbakefører de til samme stand den var før arbeidene startet. Hvis vannkilden ødelegges slik at den ikke lar seg tilbakeføre, vil A. Utvik AS dekke kostnadene ved å koble gnr.85 bnr.110 til offentlig vann.

Det er etter vår vurdering urimelig at vi tar kostnadene for at grunneier av gnr. 85 bnr. 110 kobles på offentlig vann. Dersom det er ønskelig å få koblet seg på offentlig vann kan vi være behjelpelige og gi en god pris på dette i forbindelse med grunnarbeidene i prosjektet.

Dette svarte vi advokat Caroline Bjarnes på e-post 14.12.2021. Forslaget ble ikke akseptert.

Merknad fra gnr.85, bnr.140:

Utbygger må sikre at det ikke skjer utrasing mot nabogrense, og nytt solid gjerde mot tomtegrense må bekostes av utbygger i henhold til gode hms /sikringstiltak.

Svar:

Det prosjekteres og utføres sikring og forstøtning opp mot denne eiendommen, både under bygging og ved ferdigstilling, med betongmur i skjæring og flettverksgjerde på topp av skrent.

Det er inngått avtale og innhentet erklæring fra nabo vedrørende dette forhold.

Merknad fra gnr.85, bnr.126:

Hva skjer med mur i nabogrense? Hva vil settes opp som stengsel/barnesikring? Hva blir gjort for å skjerme for innsyn?

Svar:

Det prosjekteres og utføres sikring for å unngå belastning på eksisterende mur, eksisterende mur må repareres og forsterkes av tiltakshaver om denne er på tiltakshavers eiendom. Det vil etableres flettverksgjerde i eiendomsgrense for sikring, og beplantes for å begrense innsyn.

Merknad fra gnr.85, bnr.45:

Påpeker at solforhold vil bli vesentlig dårligere, at vi mister all sol på sørsiden av eiendommen. Dette vil i stor grad forringe vår bokvalitet, da alle terrasser er plassert på sørsiden av huset. I tillegg til dette vil tiltaket føre til vesentlig økt innsyn, som igjen fører til stor sjenanse.

Svar:

Bebyggelsen er prosjektert innenfor gjeldende regulering og mer enn 4-6 meter fra eiendomsgrense, og dermed vil tiltaket kunne vært forutsatt ved planlegging og etablering av eiendom 45. Det er allikevel gjort tiltak for å begrense ulemper for nabo.

Alle byggene er trukket lenger fra nabogrense enn plan og bygningsloven tilsier, og er dempet maksimalt i høyde. Sol og skyggeskjema viser at selv sørsiden av boligen på 45 vil ha tilstrekkelig sol i henhold til føringer.

Etter dialog med nabo er byggene er også sammenstilt og trukket så langt øst og sør som situasjonen tillater, samt at takform er endret for å gi minimal skyggepåvirkning.

I tillegg er oppholdsrom på nye boliger lagt i 1.etasje slik at innsyn blir marginalisert. Det påpekes at eiendom 45 har etablert hekk langs eiendomsgrensen som hindrer innsyn. Denne var på befaring flere meter høy, og vil effektivt hindre innsyn.

Eksisterende eiendommer her er relativt små og smale, og en ny eiendomsstruktur gir muligheter til å optimalisere bebyggelsen og ivareta krav til nye boligbygg.

All nybygging på 85/35 vil uansett gi de kommenterte uønska forhold som nabo påpeker. Men det er her søkt å begrense de uheldige konsekvensene.

Vi viser også at ca. 90 % av nabos eiendom ikke er påvirket av skygge eller innsyn fra prosjektert tiltak, samt at tiltaket ikke tar utsikt fra nabobebyggelse. De prosjekterte boligene søker å forholde seg til området i typologi og skala, som erstatning til de boliger som søkes revet, samt opprettholde en ønsket utnyttelse i et sentrumsnært strøk.»

Kommunens vurdering:

Kommunen har tatt stilling til alle nabomerknader og tiltakshavers svar på disse. Kommunens vurdering er at tiltakshaver har kommet med tilstrekkelig dokumentasjon der dette er etterspurt, og at de har i den grad det er mulig tilpasset tiltaket for å imøtekomme naboenes bekymringer.

Når det gjelder nabomerknad fra gbnr. 85/45, legger kommunen til grunn at tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Der reguleringsplanen ikke er presiserende nok, er det innhentet uttalelser fra Sivilombudsmannen og Regjeringen som taler for at kommuneplanens bestemmelser kan supplere reguleringsplan. Det er derfor ikke grunnlag for å legge inn krav om at tiltaket reduseres ytterligere i høyde eller at plassering må endres.

Gbnr. 85/45 har flere bemerkninger om solforhold som vil påvirkes av tiltaket. Kommunen har vurdert at tiltakets plassering og høyde er i tråd med gjeldende plan og pbl. § 29-4. Tiltaket avhenger ikke av dispensasjon fra verken plan eller lov. Tapet av solforhold på tomten må derfor anses som et påregnelig tap.

Gbnr. 85/45 har bedt om at kommunen avslår søknaden, og til dette har kommunen gjort følgende vurdering basert på Sivilombudsmannens uttalelser:

«Plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd første setning lyder:

«Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.»

Bygningsmyndighetene plikter med andre ord å innvilge en søknad om tillatelse til tiltak, dersom tiltaket ikke strider mot de materielle bestemmelsene. Bestemmelsen gir uttrykk for den såkalte byggeretten, også omtalt som legalitetsprinsippet i byggesaksbehandlingen; søker har rett på å få bygge dersom tiltaket holder seg innenfor lov, forskrift og gjeldende planer for området.

Konklusjon: Så lenge utbygger forholder seg til kommuneplanens bestemmelser punkt 8.1, bokstav b. og c, (sammen med lov, forskrift og TEK) kan ikke administrasjonen avslå byggesøknaden.»

Kommunen vurderer at nabomerknader som ikke er imøtegått ikke kan tas til følge, da vi ikke kan se at det foreligger lov- eller planstridige forhold.

Vurdering etter naturmangfoldloven

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 ivare tatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.1-2022 - For bygg med én boenhet	16950	1	16950
3.10.2-2022 - Tillegg pr. boenhet	6250	5	31250
3.11.3-2022 - Trafikk-/samf.anlegg (VA,veg, parkeringsplass, kaianlegg etc.) (pbl. § 20-1 I)	7500	1	7500
Totalt gebyr å betale			55700

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. 114/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Selina Simpson-Hansen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS	Postboks 29	5501	HAUGESUND
--	-------------	------	-----------

Kopi til:

A Utvik As	Postboks 75	4299	AVALDSNES
Bjarne Vikshåland	Dalabrekkå 28	4262	Avaldsnes
Eivind Opsahl	Liljevegen 20	4262	Avaldsnes
Tor Lasse Enoksen	Dalabrekkå 68	4262	Avaldsnes
Torill Osen Osnes	Peder Skeievegen 39	4262	Avaldsnes
Vierdal Advokatfirma As	Sølvberggata 22	4006	Stavanger

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.