



Åkra Sjømat Eiendom As

Dato: 22.11.2023

Øyavegen 50C

Dokumentnummer: 22/6882-21

4270 ÅKREHAMN

Deres referanse: Svein Torsen

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Vedtak om rammetillatelse - nybygg - bolig - gnr. 15 bnr. 2428 - Øyavegen

Adresse Øyavegen	Gårdsnr. 15	Bruksnr. 2428	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker	Tiltakshaver Åkra Sjømat Eiendom As Øyavegen 50C 4270 ÅKREHAMN			
Type tiltak/bygning Nybygg / Enebolig m/carport				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra regulert byggegrense er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2. Det knyttes følgende vilkår til dispensasjonene:

- P-plass skal males opp eller markeres med fysisk begrensnig.
- Siktsoner skal opparbeides.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg – enebolig
- Nybygg - carport

Vilkår

- Vinduene skal være av tre, det samme gjelder alle dører. Det kreves hvitmalt liggende trekledning, og røde teglplanner. Detaljering og utførelse skal avklares med kommuneantikvaren.

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Plassering av kommunal vannledning og spillvannsledning skal være påvist.
- Avstand til luftspenn skal være avklart med ledningseierne.

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Offentlig infrastruktur skal være opparbeidet og overtatt i henhold til reguleringsplan og utbyggingsavtale.
- P-plass skal være fysisk begrenset eller malt opp.
- Siktsoner skal være opparbeidet.
- Det skal foreligge godkjent rørleggermelding og tilhørende ferdigmelding.
- Kai skal være innmålt i eiendommen.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Øyavegen	Gårdsnr. 15	Bruksnr. 2428
Bebygd areal (BYA)	63,5 m ²	
Bruksareal (BRA)	77 m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Installert pipe	Ja	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 13. desember 2022.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig med bevaringsbestemmelser
- Grad av utnyttning: 40 %, omsøkt 39,6 %
- Mønehøyde: 8 m, omsøkt 7,7 m
- Takform: Saltak 25 – 40 grader, omsøkt 36 grader

Lokalisering og høydeplassing

- Boligens minste avstand til nabogrense skal være 4 meter. Carportens minste avstand til nabogrense skal være 1 meter.
- Minste avstand til regulert veikant fra boligens andre etasje (utkraget bygningsdel) skal være 2,1 meter. Minste avstand til regulert veikant fra boligens første etasje skal være 3 meter.
- Høyden på topp plate blir satt til kote + 2,5 moh. Høyden kan justeres opp 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 høydeplassing på tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassing er kontrollert av kommunen.

Nabovarsling

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

Merknad fra Help forsikring på vegne av Jan og Nina Havnen:

- *Nabovarslet virker ikke dekkende for tiltaket, er ikke i tråd med regelverket og er ikke tilstrekkelig opplysende til å gjøre naboen i stand til å forstå tiltaket og gi merknader. Tiltaket må derfor nabovarsles på nytt, med riktig informasjon.*
- *Tomten gbnr. 15/2428 ble søkt fradelt i 2016. Både i selve søknaden og i brev fra kjøper som var vedlagt søknaden er det presisert at tomta søkes fradelt til parkering – ikke til bygging av hus. Det var en klar forutsetning for vedtaket at eiendommen ikke var bebyggbar – og at den ikke skulle bebygges. Den ble tillatt fradelt bare fordi den skulle brukes til parkering for en eiendom i nærheten, som ikke hadde tilstrekkelig plass til å dekke sitt parkeringsbehov.*
- *Tomten er på under 200 m², og over 10 % av arealet er bundet opp i vei fram til gnr. 15/163. Det er en stor sannsynlighet for at det nabovarslede tiltaket overstiger tillatt utnyttelsesgrad i gjeldende reguleringsplan (se under). Dette viser også at tomten er for liten til å bygge en enebolig.*
- *Det er behov for et betydelig antall dispensasjoner for å få bygget på tomta, slik jeg har redegjort for under. Det at tomta ikke kan bebygges uten flere dispensasjoner er i seg selv en grunn til å ikke tillate at den bebygges.*
- *Den avkjørselen/veien som går over eiendommen i dag, tilhører naboeiendommen gbnr. 15/163. Veien har ligget der i lang tid, og veiretten har vært tinglyst fra lenge før gbnr. 15/2428 ble fradelt.*
- *Det er grunn til å stille spørsmål ved om byggeprosjektet er innenfor tillatt utnyttelsesgrad på BYA 40%. Det bør derfor stilles krav til at tiltakshaver oppgir BYA% for tiltaket og viser sine beregninger av BYA%. Tiltakshaver har kun regnet med den ene biloppstillingsplassen som er i carporten i BYA. Reguleringsplanen § 22 stiller vilkår om to biloppstillingsplasser for eneboliger i dette området. Ifølge Direktoratet for Byggkvalitet skal biloppstillingsplasser beregnes med 18 m² i BYA-regnskapet dersom ikke annet er bestemt. Tiltakshaver har slik jeg forstår tegningene heller ikke regnet med noen arealer for det han kaller to «utkrager» i 2. etasje. Begge utkragerne skal være 90 cm fra vegg i 1. etg. til vegg i 2. etg. Tiltakshaver ser ut til å legge til grunn at disse arealene ikke skal regnes med i BYA. Han definerer da «vegg» som 1. etasje, og «utkragerne» i 2. etasje er mindre enn en meter fra vegg i 1. etasje. Han regner da disse som «utkragede bygningsdeler» som bare skal regnes med for de arealer som er mer enn 1 meter fra vegg jf. TEK 17 § 6-3 og KMDs Veileder for grad av utnytting. En slik tolkning er ikke i tråd med bestemmelsene.*
- *Det er ingen opplysninger om kommunale ledninger i nabovarslet. Havnen går ut fra at Karmøy kommune sikrer avstand til eventuelle kommunale ledninger – på en slik måte at dette tiltaket ikke får negative konsekvenser for gbnr. 15/163 i fremtiden.*
- *Eierne av gbnr. 15/163, Havnen, har ikke gitt skriftlig samtykke til at det bygges en bolig nærmere enn 4 meter fra denne grensen. Det er dermed ikke hjemmel for å gi tillatelse til bygging av huset slik det er nabovarslet.*
- *Begrunnelsen i dispensasjonssøknaden bygger på at utkrageren gir boligen mer areal. Fordelen tiltakshaver har ved å få bygge mer enn reguleringsplanen tillater eller lignende er ikke særlig relevante i avveiningen mellom fordeler og ulemper etter pbl. § 19-2. Det at tomten er liten er ikke et argument for at man skal få tøyse reglene ved bygging – det er da heller et spørsmål om hvorvidt tomten er egnet til bebyggelse.*
- *I reguleringsplanen § 22 står det at bil «skal kunne snu på egen grunn». Både på kartet og i teksten omtales snuplassen for gbnr. 15/2428 å ligge på gbnr. 15/329. En slik løsning krever dispensasjon fra bestemmelsen i reguleringsplanen. Det må dermed sendes en begrunnet søknad, som må nabovarsles i forkant.*
- *Det er ikke tegnet inn mer enn en biloppstillingsplass (carporten) på eiendommen.*
- *Det er heller ikke regnet med en ekstra parkeringsplass i oppsettet for BYA.*

- Tiltakshaver har ikke regnet ut BYA% i nabovarselet. Han har heller ikke tatt med alle forhold som skal være med i beregningen. I den grad utregnet BYA blir over 40,00%, må det søkes dispensasjon fra bestemmelsen i reguleringsplanen § 18.

Tilsvar fra ansvarlig søker:

«Havnen har merknader til vedlagt kart i nabovarselet. Reguleringskart som er vedlagt nabovarselet viser ikke dagens veisituasjon, men regulert veiareal som har hensyntatt fremtidig utvidelse av Øyavegen.

Reguleringskartet viser også at siktsoner er godt ivaretatt ved planlagt plassering av innsøkt bolig, det samme gjelder for avstand til nabogrense i sør.

Havnen har merknad til at tomten bare kan benyttes til parkering og ikke bebygges med en bolig. Da tomten ble fradelt var den noe mindre enn den er i dag og arelformålet var naustområde. Det ble derfor søkt om dispensasjon for å få den godkjent som parkeringsareal til nausteiendommer lengre ute på Holmen. Eller at tomten ble fradelt har den blitt utvidet med kai mot sjø og terrenget er hevet en del. I reguleringsplanen er arealformål endret fra naustområde til boligformål for frittliggende småhusbebyggelse. En bolig på denne tomten er derfor helt innenfor gjeldene reguleringsbestemmelser.

Når det gjelder Havnens merknad til uteareal vil vedlagt kart vise at det er tilstrekkelig uteareal med gode solforhold på tomten. Det er imidlertid merkelig at Havnens egen tomt er enten bebygd eller beslaglagt av vei og parkeringsareal slik at Havnen på egen eiendom ikke har uteareal med tilfredsstillende solforhold.

I merknader til utkraging av 2. etasje på søkt bolig har Havnen tolket det som om hele 2. etasje skal utkrages. Dette er ikke korrekt. Kun deler av 2. etasje på to av husets fire fasader skal utkrages.

Påstander omkring manglende rettigheter til adkomst på tomten overlater vi til Karmøy Kommune å ta stilling til, men kan opplyse at veirett over 15/2428 ¶ 15/163 først ble gitt etter at 15/2428 ble fradelt i 2016.

Påstander og synsing omkring utnyttelsesgrad, parkering på egen eiendom, tilknytning til offentlig vann og avløp samt avklaring i forhold til nærhet til offentlig ledningsnett vil vi også overlate til Karmøy Kommune å vurdere. Det søkes i første omgang om en rammetillatelse for å avklare hvilke vilkår søkt bolig eventuelt vil få før en igangsettelse kan gis.»

Utfyllende merknad fra Help forsikring på vegne av Jan og Nina Havnen:

- Tomten gbnr. 15/2428 ble søkt fradelt i 2016. Både i selve søknaden og i brev fra kjøper som var vedlagt søknaden er det presisert at tomten søkes fradelt til parkering – ikke til bygging av hus. Det var en klar forutsetning for vedtaket at eiendommen ikke var bebyggbar – og at den ikke skulle bebygges. Den ble tillatt fradelt bare fordi den skulle brukes til parkering for en eiendom i nærheten, som ikke hadde tilstrekkelig plass til å dekke sitt parkeringsbehov.

Wegner Advokatfirma har på vegne av tiltakshaver redegjort for vegrettigheter:

«Eiendommen 15/2428 har direkte adkomst fra Holmavegen, se vedlagte kartskisse. Åkra Sjømat Eiendom AS lot tinglyse veirett over 15/2428 for eier av 15/163. (Jarle Havnen og Nina Irene Mehus Havnen) Vegretten ble tinglyst 12.10.2018, se vedlagte utskrift fra grunnbok.

Havnen har i etterkant hevdet å ha enerett til vegen, noe som er avvist av Åkra Sjømat Eiendom AS. Bakgrunnen for at Havnen har hevdet enerett, er påstand om at vegen er opparbeidet av hans rettsforgjengere. Dette medfører ikke riktighet. Da Havnen overtok eiendommen, hadde det ikke bodd noen der på omlag 20 år. Det var kun en smal grusvei, sannsynligvis anlagt av Havnens bestefar. Pr. I dag går det en asfaltstripe fra andre siden av Holmavegen og ned til Havnens eiendom. Denne er anlagt av kommunen i forbindelse med at det ble lagt vannledning over til Holmen. Det er Åkra Sjømat Eiendom AS som har stått for utbedring av den delen av vegen som ligger på 15/2428. (selve innkjørselen)

Det legges ved en kopi av vår siste henvendelse til Havnen i anledning saken, datert 17.08.2021. Havnen har ikke latt høre fra seg siden dette, og hans anførsler må anses å være frafalt. Åkra Sjømat Eiendom AS er uansett av den oppfatning at den tinglyste vegretten ikke kan frata 15/2428 adkomst til egen eiendom, **over egen eiendom.**»

Merknad fra Jan og Nina Havnen til tiltakshavers redegjørelse, mottatt 09.12.2022:

«Siden det ikke er tvil om at vi som eier av 15/163 har en veirett over eiendommen, men at det mer er et spørsmål om hvem som har rett til å benytte veien, starter vi med å dokumentere det. Til slutt kommenterer vi brev innsendt fra tiltakshaver.

Først litt om bakgrunnen for tomtene.

Grunn 15/163 ble skilt ut fra 15/50 15. juni 1911, en tomt overtatt av Anton Hansen i 1912, og kjøpt av Anders Viland, som er nåværende eiers bestefar, i mars 1958. Eiendommen har altså vært i familiens eie i snart 65 år. Hansen opparbeidet vei, som senere er blitt vedlikeholdt og utbedret av Viland, se flyfoto og bildedokumentasjon fra forskjellige årstall under.

Det er dermed ikke noen tvil om hvem som har anlagt vei, brukt og vedlikeholdt veien fra tomten oppstod. Det var tidlig lagt det som kalles oljegrus, et asfaltdekke som består av en blanding av steinmaterial og veiolje, men som er lite brukt i dag og er erstattet av mer myk asfalt. Veien har vært gravd opp i forbindelse med legging av VA-rør og kommunen måtte asfaltere på nytt, men dette var iht. til avtale inngått med Karmøy kommune i 2002

Våre merknader til den supplerende dokumentasjonen hva angår avklaringer av veirettigheter er dermed dokumentert og viser tydelig at Åkra Sjømat Eiendom AS ikke har hatt noen medvirkning i etablering av vei, vedlikehold og utbedring av vei, ei heller har vi blitt forespurt at han kan benytte vår vei.»

Etter revidert nabovarsel ble det registrert følgende merknad fra Help Forsikring på vegne av Jan og Nina Havnen:

- Det er grunn til å stille spørsmål ved om byggeprosjektet er innenfor tillatt utnyttelsesgrad på BYA 40%. Det bør derfor stilles krav til at tiltakshaver oppgir BYA% for tiltaket og viser sine beregninger av BYA%. Det forventes at Karmøy kommune beregner utnyttelsesgraden på tomten og sjekker om den er innenfor reguleringsplanens begrensning på BYA 40 %. Dersom den er over 40,00 % krever søknaden dispensasjon fra reguleringsplanen på dette punkt. Det må i tilfelle søkes om dispensasjon – og naboene må varsles på nytt.
- Fordelen tiltakshaver har ved å få bygge mer enn reguleringsplanen tillater er ikke særlig relevante i avveiningen mellom fordeler og ulemper etter pbl. § 19-2. Det at tomten er liten er ikke et argument for at man skal få tøyne reglene ved bygging – det er da heller et spørsmål om hvorvidt tomten er egnet til bebyggelse. Jeg kan ikke se at søker har kommet med noen relevante fordeler i sin dispensasjonssøknad. Det argumenteres stort sett med at dette ville bli en god løsning for prosjektet – og at det vil gjøre at de kan bygge på denne svært trange og lille tomten. Søker har ikke fokusert på mulige ulemper for andre – eller samfunnet. En klar ulempe ved en dispensasjon, vil være at alle som skal til og fra huset på gbnr. 15/2428 må rygge rett over adkomstveien til naboene i gbnr. 15/163. Dette kan føre til farlige situasjoner både ved kjøring og gangtrafikk fra bnr. 163. Ryggingen vil også foregå rett foran innkjøringen fra den relativt smale hovedveien – noe som kan skape uheldige og farlige situasjoner.
- I den opprinnelige søknaden for tiltaket er det oppgitt at det ikke er strømførende linje/kabel «i, over eller i nærheten av tiltaket». Dette stemmer ikke, da det går lavspentledning over tomta svært nært der huset er tegnet inn.
- Arealet som nå presenteres som snuplass er, etter det naboene kjenner til, tinglyst som rett til parkeringsplass. Det er da ikke samsvar mellom de rettigheter tiltakshaver har over arealet og det han søker om offentlig tillatelse til å bruke det til.
- Snuplassarealet er ikke målsatt. Det er da vanskelig å vurdere om det er stort nok til formålet og om bruken av det vil hindre for eksempel bruken av naboens veirett.
- Parkeringsplass nummer 2 ligger på tegningene over byggegrensen. Som kommunen skrev i sitt brev av 09.09.2022 kan parkeringsplasser «ikke bryte byggegrensen langs veg». Det må derfor søkes om dispensasjon for denne parkeringsplassen. Dispensasjonssøknaden må nabovarsles på vanlig måte.

Tiltakshavers svar på merknaden:

«BYA- det settes spørsmål ved beregning av utnyttelsesgrad på søkt tiltak om det er korrekt og det nevnes at biloppstillingsplass ikke er medtatt. Vi vil opplyse om at i vår beregning som er vedlagt i søknad så er både boligdel med utheng, carport og biloppstillingsplass tatt med i beregningen. Da er utnyttelsesgraden på ca 39% som er innenfor satte bestemmelser på 40%. Det tilsvarer ca samme utnyttelsesgrad nabo med merknad har på sin tomt etter oppført garasje med altan/trapp og utv.

bod.

Uteområde er som oppgitt på ca 40m² og dette området har en slik plassering at det er sørvendt og solfylt fra tidlig dag til solen går ned. Det er påfallende at nabo med merknad selv ikke kan oppfylle krav om uteoppholdsareal på sin eiendom. Der hvor det kunne vært etablert et slik område har naboen valgt å bygge en større garasje med god høyde, trapp og utvendig bod. Det betyr at det ikke er store nok områder igjen på eiendommen som kan defineres som solfylte områder tilpasset kravene for uteoppholdsarealer.

Snuplass på egen tomt- nabo mener at søkt løsning med tinglyst snuplass på tilstøtende naboeiendom i øst som tidligere er blitt godkjent til dette formål, ikke er en tilfredsstillende løsning. Dette mener vi er helt feil tolket sett ut fra de felles fordeler dette har. Og igjen synes vi det er påfallende at nabo med merknad selv kan ha awik i forhold til opparbeidet snuplass etter kommunens norm på egen eiendom. Som nevnt i tidligere punkt så har nabo valgt å bygge garasje og utv.bod ved adkomstområde og da setter vi spørsmål om det vil bli uteområder igjen til å etablere en snuplass som tilsvarer den normen kommunen har til størrelse og snuradius. (se vedlagt kart). Nabo sin oppfatning og bemerkninger strider mot gjeldende reg.plan bestemmelser for område som er satt av til boligformål. I tillegg vil vi også vise til kommunale og fylkeskommunens føringer vedr. fortetning av eksisterende boligområder særlig i bynære strøk. Nabo sin henvisning til ulemper for andre og samfunnet, er på tvers av andre naboers oppfatning av søkt bolig. Vi har ikke mottatt noen merknader fra andre naboer og utfra hva eier (tiltakshaver) av 15/2428 har fått av tilbakemeldinger av søkt bolig, er disse bare positive og prosjektet ønskes velkommen slik at det kan opprettholdes et levende lokalmiljø. På denne måten vil området bli ivaretatt og kan sees på som vern ved bruk. I motsetning til nabo som ikke er fastboende i Karmøy og bruker eiendommen som en feriebolig og har kun sporadisk opphold i boligen.»

Wegner Advokatfirma, på vegne av tiltakshaver, har også kommentert nabomerknaden:

«Det er vår oppfatning at Havnens innvendinger er av privatrettslig art, slik at de kan ikke vektlegges i nærværende prosess. Adkomsten til en eiendom avklares dessuten i delingssøknaden/tillatelsen, og kan dermed ikke bli et tema ved behandling av byggesøknaden. Havnens innvendinger kan ikke rokke ved dette.»

Etter spørsmål fra kommunen svarte Wegner Advokatfirma på vegne av tiltakshaver, mottatt 23.01.2023:

«Innledningsvis minnes det om at det ikke er snakk om å benytte 15/163 sin **adkomstveg**, som går fra kommunal vei og helt frem til bebyggelsen. 15/2428 har kun behov for å bruke selve innkjørselen, hvor man altså over egen grunn svinger inn til eiendommen. I den grad den som har opparbeidet en vei skal ha enerett på bruken, følger det av rettspraksis at det må være snakk om en lengre veistrekning, hvor bruker av veien beviselig har opparbeidet denne for egen regning.

Det er verken mulig eller ønskelig for Åkra Sjømat Eiendom å inngå noen avtale med Havnen. En mulig løsning som kanskje kan tilfredsstillende kommunen, er at Åkra Sjømat Eiendom lar tinglyse en plikt for 15/2428 til å vedlikeholde innkjørsel og vegtrase på egen eiendom.»

Kommentar til Wegners redegjørelse fra Jarl og Nina Havnen, mottatt 31.01.2023:

- For å kunne komme til, samt benytte parkering/snuplass, må man bruke innkjørselen og veien vår. En må fram og tilbake over vår vei for å snu biler, da 15/2428 ikke er en stor nok parsell til at man kan snu på egen tomt ved oppføring av et bolighus.
- Vei og parkering/snuplass er i en helling som gjør at kjøring mot høyre ut på Øyavegen krever en bedre oversikt enn det man får om det står en bil parkert, men også pga. en mur på 15/329. Siktzone blir således ikke optimal ved at parkering gjøres om til en snuplass like ved en utkjørsel, da muren fortsatt står i skråningen.
- Vi konstaterer at påkrevd parkering nr. 2 som er foreslått plassert delvis utenfor byggelinjen, kan komme i konflikt med siktsonen til venstre ut på Øyavegen mot Holmen.
- 15/2428 har ikke vei og atkomst til eiendommen og har heller ikke vært med på å opparbeide dette. Om det er det absolutt ingen tvil.

- *Vi har tilbudt Åkra Sjømat Eiendom AS bruksrett på vei mot en motytelse, som ikke ble akseptert. Hva som gjør at det ikke er mulig for eier å inngå avtale vites ikke. Vi tolker det dithen at eier ikke er villig, og det er i alle fall ikke kommunen som skal få forelagt tilbud om en tinglyst plikt til å vedlikeholde vår innkjørsel og vei som går over 15/2428.*

Kommunens vurdering:

Nabovarsling

Det er sendt ut nabovarsel med revidert situasjonsplan og tegninger. Dispensasjonssøknader er også nabovarslet.

Fradeling av eiendommen til parkering

Det stemmer at eiendommen er fradelte til parkering. Det er imidlertid ikke uvanlig at eiendommer og bygninger søkes endret til annen bruk, enn opprinnelig tillatt. Ved søknad om endring må kommunen vurdere søknaden i henhold til gjeldende regelverk og omstendigheter. Vurderinger av tomtens bebyggbarhet for mange år siden, vil ikke være de samme nå. Den gang var ikke gjeldende reguleringsplan vedtatt, «minihus» eller «townhouse» var ikke vanlig, og krav til parkering var basert på en aksept for utstrakt bilbruk. Eiendommen ble derfor søkt om og senere fradelte til parkering. Nå er ikke eiendommen lenger brukt til parkering og eier har et ønske om å bygge en liten bolig i tråd med reguleringsformålet. Søknad om bolig er i samsvar med reguleringsplanen og kommunen kan ikke se at dette krever dispensasjonssøknad. Søknaden kan ikke avslås med hjemmel i fradelingsvedtaket alene.

Det vises til departementets uttalelse her [§ 26-1 - Departementet svarer på spørsmål om plan- og bygningsloven § 26-1 og forholdet til skjønnsmessige bestemmelser - regjeringen.no](#), blant annet «*hvis tomten er "regulert til bebyggelse og anlegg, typisk boligbebyggelse, og i tråd med materielle krav i lov, plan eller forskrift, er tomten som den klare hovedregel også egnet til bebyggelse. Eksisterende planstatus gir klare forventninger om at tillatelse skal gis*», og videre «*Det er etter departementets syn ikke adgang til å gi delingstillatelse med vilkår om at tomten ikke kan bebygges. Det vil stride mot formålet med bestemmelsen.*»

Tomtens bebyggbarhet

Tomten er på 206 m², og har bruksrett på tilliggende snuareal på ca. 15 m². Det er utvilsomt en liten tomt, men det er også et lite hus. Tomten har plass til 2 p-plasser, atkomst og snuareal. Uteoppholdsareal er vestvendt og solrikt med utsikt til sundet og en sjarmerende sjøhusbebyggelse. Det er kai med båtplass. Hagearealet er avgrenset av boligen og garasjen, og er skjermet for nordavind og innsyn/støy fra vegen. Det har en minmumsdybde på 6 m, slik normen foreskriver. Samlet uteoppholdsareal på eiendommen gir også plass til vedlikehold og passasje rundt bolig og carport, samt sykkelparkering. Samlet uteoppholdsareal (hage, kai og diverse bolignært areal) og kvaliteten på disse tilfredsstillende normen. Parkerings-, veg og snuareal kommer i tillegg. Eiendommen vil bli maksimalt utnyttet, men tiltaket oppfyller nødvendige kvalitets- og funksjonskrav.



Offentlig ledningsnett på tomta

VAR-sektor har gitt dispensasjon for boligen fra avstandskravet til kommunal vannledning, på visse vilkår. Boligen skal fundamenteres til fjell 2 m fra vannledningen, jfr. snittegning. Carporten har 4 m avstand til kommunal spillvannsledning.

Utnyttelsesgrad

Tillatt BYA er 40 %. Omsøkt BYA er 63,5 m² + 18 m² for en p-plass. Da er utkraget andreetasje inkludert. Det gir en BYA for eiendommen på 39,6 %.

Lovlig atkomst

Eiendommen har tilgang til offentlig veg fra egen eiendom. Atkomsten er opparbeidet, og den er godkjent av kommunen.

Plan- og bygningsloven § 27-4 krever at byggetomta skal enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel. Eksisterende atkomst oppfyller dette kravet, så langt kommunen kan vurdere saken. Eierne av 15/163, Jan og Nina Havnen, mener at tiltakshaver ikke har sikret atkomst til offentlig veg, fordi tiltakshaver ikke har rett til å benytte atkomstvegen, som Havnen hevder å ha bygget. Det er lagt fram bilder og diverse dokumentasjon som Havnen mener underbygger deres påstand.

Tiltakshaver hevder at veggen har vært der før naboene fikk vegrett og at det er kommunen som har bygget eksisterende veg i forbindelse med at det ble lagt kommunal spillvannsledning over eiendommen. Kommunen asfalterte veggen. De hevder også at selve innkjørselen er det de som har utbedret. Tiltakshaver tilbyr seg å tinglyse plikt til vedlikehold av innkjørsel og del av veg som ligger på deres eiendom.

Utifra det partene hevder, er det ikke mulig for kommunen å fastslå at det er *«åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden krever»*, jfr. plan – og bygningsloven §21-6. Søknaden kan derfor ikke avvises. Kommunen presiserer at tillatelse etter plan- og bygningsloven ikke innebærer avgjørelse av privatrettslige forhold.

Kommunen forholder seg til at eiendommen har direkte atkomst til kommunal veg.

Avstand til grense

Boligen ligger 4 m fra eiendomsgrensen og carporten ligger 1 m fra eiendomsgrensen. Plasseringen er derfor i tråd med plan- og bygningsloven § 29-4.

Dispensasjon fra byggegrense

Det vises til dispensasjonsvurderingen.

Parkering og manøvrering

Det vises til dispensasjonsvurderingen.

Strømførende linje

Det går lavspenning m.m. over eiendommen. Disse må ivaretas etter avtale med ledningseierne.



Tillatelse etter annet lovverk

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

Uttalelser fra berørte myndigheter

Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, har gitt følgende uttalelse:

«Dispensasjoner kan bare gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke settes vesentlig til side. Det må videre være klart større fordeler enn ulemper for at det skal kunne gis dispensasjon.

Fylkesdirektøren mener at søknaden fremstår mangelfull. Vi savner særlig kommunens vurdering av forhold som kan utløse dispensasjonsplikt og hvilke momenter som kan gi grunnlag for adgang til dispensasjon. Når reguleringsplanen ble vedtatt i 2015 var den aktuelle parsellen/tomten ikke eget gnr/bnr. Fradelingsvedtaket i 2016 tydeliggjør at eiendommen etter fradeling ikke skal bebygges. Etter vår vurdering er tiltaket i konflikt med intensjonen bak og vilkår i fradelingsvedtaket som fremdeles vurderes å være gyldige. Med beliggenhet like ved sjøen må det også tas særlige hensyn til strandsonen.

*Vi **fraråder** Karmøy kommune å gi tillatelse til omsøkt tiltak på eiendommen gnr/bnr 15/2428.»*

Kommunens svar på fylkets uttalelse:

Søknaden er oversendt til Rogaland fylkeskommune, *kulturavdelingen*, fordi søknaden gjelder et nytt bygg i et regulert bevaringsområde. Reguleringsbestemmelsene foreskriver at fylket skal høres ved tiltak i området.

Oversendelsen dreide seg derfor bare om en vurdering av forholdet til bevaringsformålet.

Oversendelsesbrevet hadde også dette som tittel.

Fylkets kulturavdeling har *ikke* svart på henvendelsen.

Det er derfor uforståelig for kommunen at det kommer uttalelse fra plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, der kommunens oversendelse kritiseres for manglende utredning og beskrivelse av dispensasjoner. Se vedlegg. Søknaden er avhengig av dispensasjoner fra regulert byggegrense langs kommunal veg og krav til snuplass på egen eiendom. Ingen av disse dispensasjonene krever uttalelse fra fylket, da dette ikke berører interesser som fylket skal ivareta. Dette er dispensasjoner som kommunen avgjør uten ekstern høring. Det er fastsatt byggegrense mot sjø i reguleringsplanen, så søknaden er ikke avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8. Tiltaket bryter ikke planens byggegrense mot sjø.

Kommunen kan heller ikke se at det er i fylkets interesse å vurdere et konkret delingsvedtak. Kommunens forståelse og vedtak kan påklages og da vil Statsforvalter kunne avgjøre kommunens tolkning.

Kommunen mener fylkets uttalelse må bero på en misforståelse.

Uttalelser fra kommunens sektorer

Kommuneantikvar har gitt følgende uttalelse:

«Eiendommen ligger i hensynssone for bevaring plan 2041- Åkraøyndå og Holmane. § 97 åpner for nybygg i hensynssonen: Ny bebyggelse kan gis et moderne uttrykk, men skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende miljø i materialvalg, form og volum. Kommuneantikvaren mener omsøkt bygg har form og volum som er tilpasset kulturmiljøet. I fasade mot vest bør glassparti i midten i andre etasje reduseres noe i høyden for å oppnå en bedre harmoni i fasaden. Vi gjør oppmerksom på at materialvalg også skal tilpasses området. Dette betyr å benytte seg av materialer som tradisjonelt har vært benyttet i området. Hvitmalt trekledning og røde teglpanner kan nevnes. Vinduene skal være av tre, det samme gjelder alle dører. Vi anbefaler at inngangsdør mot øst gis et uttrykk som harmonerer med kulturmiljøet. Kommuneantikvaren ber om at utseende på dør og evt. andre detaljer avklares underveis i prosessen.»

VAR-sektor har gitt følgende uttalelse:

«Det ligger en 160 mm kommunal vannledning et stykke inn på aktuell eiendom. Standard avstandskrav mellom bygg/konstruksjoner og kommunalt VA-anlegg er 4 meter, med mulighet for dispensasjon inntil 2 meter dersom visse krav innfris.

I dette tilfellet kan vi gi dispensasjon fra avstandskrav.

Bygningen kan oppføres inntil 2 meter fra ytterkant av vannledningen, hvis tiltakshaver oppfyller ett av følgende krav:

- Støpe en vertikal sikringsmur minimum 0,5 meter under bunn av ledningen.
- Føre ned fundamentet på bygningen minimum 0,5 meter under bunn av ledningen.
- Alternativt kan bygningen festes til fjell.

NB: Ledninger skal være tilgjengelige for nødvendig inspeksjon og kontroll, samt for oppgraving ved reparasjoner og tilknytninger.

Det informeres om at ved et eventuelt brudd på ledningen som medfører skade på bygget, vil kommunen ikke dekke kostnader forbundet med dette. Dette på bakgrunn av at det er innvilget dispensasjon fra 4 meters regelen.

For nærmere informasjon angående krav, se VA-Norm 4.4 og Standard abonnementsvilkår kap 3 pkt 4.»

Samferdselssektor har gitt følgende uttalelse:

«Sektor samferdsel og utemiljø har følgende merknader.

Avkjørsel:

Eiendom 15/2428 har foretatt og fått godkjent bruksendring fra parkering til formål bolig.

Dette må bety at det foreligger vegrett, da det ikke tillates fradeling til bolig uten at det foreligger vegrett til offentlig veg.

Samferdsel tolker derfor avkjørselen som felles for eiendom 15/2428 og 15/163.

Frisiktkrav blir i dette tilfellet 3x25 meter (2 boenheter) som vist i situasjonskart. Frisikt er kontrollmålt og funnet tilfredsstillende.

Parkering og snuplass:

Situasjonskartet viser 2 stk. p- plasser på egen eiendom.

Det skal etableres fysisk hindring for å unngå parkering i frisiktsonen.

Snuplass er vist etablert på eiendom 15/329. Det er krav om snuplass på egen eiendom og det kreves derfor tinglyst erklæring om bruk av snuplass.

Snuplass tillates ikke brukt til parkeringsformål.

Dispensasjon regulert byggegrense mot veg:

Det er helt riktig at Øyavegen er smal og uten fortau på deler av vegen. I reguleringsprosessen ble det vurdert fortau, men vegen og områdets beskaffenhet gjorde at det ikke var mulig å få til.

Det vises derfor til pl.best. § 83 som omtaler aktuelt område i denne saken. oSO3. Se utklipp.

Formålet med denne paragrafen er å skape et område hvor det ikke blir lagt opp til fart. Samferdsel har vurdert forholdene på stedet og funnet siktholdene tilfredsstillende selv med utkraging over regulert byggegrense.

i. Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer – Sambruksområde (o_SO1 – o_SO3)

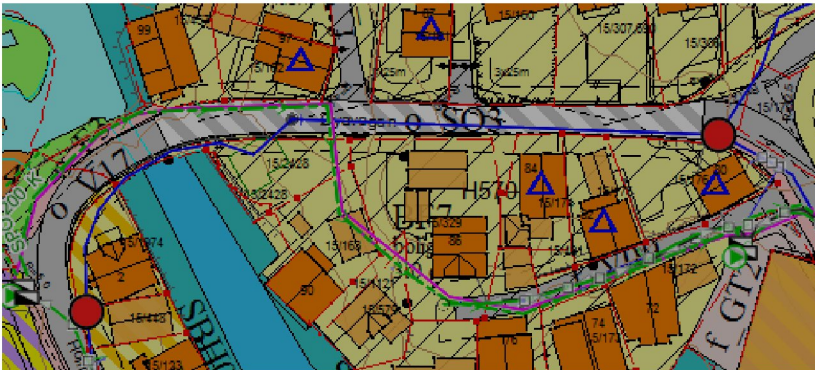
§ 81. Område skal nyttes til sambruksområde for alle trafikantgrupper. Alle trafikantgrupper er likestilt og må tilpasse seg hverandre.

Sambruksområde med belysning iht. kommunal norm (som for veg) skal opparbeides iht. godkjent teknisk plan.

Sambruksområde skal opparbeides med slitesterkt naturmateriale (ikke brostein)/farget asfalt tilpasset kulturmiljøet og ferdsel for alle, uten oppdeling i gang- og kjørearealer. Gategulvet skal anlegges flatt uten kantstein eller nivåforskjeller. Det kan etter behov angis ulike soner ved hjelp av variasjon i gatebelegget. Overgangen fra veg og fortau til sambruksareal skal markeres med smågatestein og sambruksarealet skal heves noe i forhold til de tilgrensende områdene.

I områdene o_SO1 og o_SO3 kan kun en bil passere om gangen. For å tydeliggjøre dette skal området opparbeides med et dekke på 3 meter bredde midt i sonen, mens resterende areal skal opparbeides med smågatestein. Området skal fungere som fartsdempende og «hilsesone».

Område o_SO2 skal ha 1 rekke med smågatestein langs begge sider for å definere område og for å skape en helhet.



En samlet vurdering tilsier at det kan gis dispensasjon på følgende vilkår:

Vilkår for dispensasjonen

- Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan datert 30/5-22.
- Avstanden fra tiltaket (inkludert takutspring) til regulert formålsgrense veg skal være minst 2,1 meter.
- Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.
- Eier av gnr.15 bnr.2428 fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, som en følge av at tiltaket ligger innenfor byggegrensen.
- Dersom tiltaket medfører endringer i tilknytning til eiendommens adkomstforhold, må det fortsatt være opparbeidet tilstrekkelig areal til å kunne snu på egen eiendom slik at rygging ut på offentlig veg unngås. Siktkrav til eiendommens avkjørsel må ivaretas.
- Tiltaket må ikke brukes til andre formål enn det dispensasjonen gjelder for.
- Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo- og eierforhold.
- Arbeidet må ikke settes i gang før andre nødvendige tillatelser er gitt.
- I og med at omsøkte tiltak kommer innenfor byggegrensen langs kv.1292 Øyavegen, fraskriver Karmøy kommune seg et hvert krav om støydemping på grunn av vegtrafikkstøyen fra kommunal veg.»

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med regulert byggegrense og reguleringsbestemmelse om snuplass på egen eiendom.
- Søkerens begrunnelse:
«Boligens 1. etasje og carport er i sin helhet innenfor regulert byggelinje. Boligens 2. etasje har en utkraging mot vei som bryter byggelinje. Utkragingen er såpass liten at den ikke har et beregnbart BYA.
Boligen får et gulvnivå på minimum 2,5 moh og vil da 1. etasje i sin helhet ligge over Øyavegen. Dette innebærer at alle forhold som er tenkt ivaretatt med regulert byggelinje mot vei fortsatt vil være inntakt, da bryting først begynner på ca 2,5 m over veinivå.

Tomtens areal er begrenset og utkraget 2. etasje i nord vil bidra til å gi boligen litt ekstra bruksareal uten at det går utover de beste utearealene i sør og vest. Utkragingen har en fri høyde på 2,5 m over terreng og denne vil få en avstand på 2,1 fra regulert veiareal (fortau og vei). Forøvrig er boligen innenfor alle planbestemmelser -i gjeldende reguleringsplan 2041.

Siktlinjer i begge retninger ved egen utkjørsel er godt ivaretatt og det er tinglyst rett til snuplass på naboeiendommen 15/ 329 i øst (som vist på vedlagt kart). Vedlike hold og brøyting langs Øyavegen vil ikke på noen måte bli hindret og siktlinjene langs Øyavegen vil bli opprettholdt.

Viser til at det er innhentet tinglyst rettighet av område for snuplass på østliggende eiendom 15/329. Denne eiendommen ligger med grenser til adkomstområde og tinglyst område vil gjøre at eiendom 15/2428 vil få en naturlig snuplass godt tilpasset adkomst og parkering. Denne løsningen mener vi vil være godt tilpasset bruk av eiendommen og må kunne sees på som en jevngod løsning som snuplass på egen eiendom. Det har tidligere vært godkjent samme løsning i en annen sak og da med en muligens større bruk (ref. tiltak på 15/200- parkering til 8 stk naust). Siden parkering til naust er flyttet til et annet tinglyst område er ikke dette lenger aktuelt og heller ikke lengre tinglyst i det tiltaket. Ved denne løsning vil vi kunne etablere adkomst, parkeringsplasser og snuplass på en sikker måte og trygge at siktlinjer mot Øyavegen blir etablert.»

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.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for byggegrensen mot veg:

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafikksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Det vises til reguleringsendringen, der fortau er tatt bort. Det vil derfor ikke være behov for areal til fortau. Utkragingen i andre etasje er vurdert av samferdselssektoren ikke å hindre sikten langs vegen. Forholdet er derfor vurdert å ikke medføre trafikkfare.

Forholdet til den kommunale vannledningen er også ivaretatt ved at det holdes 2 m avstand i tillegg til at bygningen fundamenteres på fjell. Da vil vedlikehold av ledningen kunne utføres.

Hjørnet på parkeringsplassen bryter byggegrensen. Parkeringsplassen er utenfor siktsonen for avkjørselen. Naboen er bekymret for at plasseringen av p-plassen vil bli endret i praksis, da en parkert bil kan flyttes. Kommunen har vurdert omsøkt plassering av p-plassen og funnet at den ikke innebærer trafikkfare. Ferdigattest vil være avhengig av en oppmerking/avgrensning.

Hensynene bak bestemmelsen settes ikke til side og dispensasjon kan derfor gis.



Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for krav til snuplass på egen eiendom:

Hensyn bak bestemmelsen er å ivareta trafikksikkerhet.

Poenget med bestemmelsen er å unngå rygging ut i kommunal veg. Den tinglyste snuplassen på naboeiendommen vil ivareta dette hensynet. Trafikksikkerheten ivaretas, selv om snuplassen ikke bare er på egen eiendom.

Tiltakshaver har en tinglyst rett til bruk av naboens areal. Kommunen finner det underordnet om den tinglyste retten er til parkering eller manøvrering.

Snuplassen krever kjøring over veg som naboen hevder eksklusiv bruksrett til. Det er ikke «åpenbart» (jfr. plan- og bygningsloven § 21-6) at tiltakshaver ikke kan benytte seg av snuplassen, som ligger i direkte forbindelse med tiltakshavers eiendom. Kommunen vurderer derfor snuplassen for å være egnet til å ivareta kravet om å sne bilen før en kjører ut i kommunal veg.

Naboen hevder at omsøkte parkeringsløsninger vil kreve manøvrering inne på naboens eiendom. Kommunen er ikke enig i dette, da snuplassen vil ivareta den nødvendige manøvreringen. Tiltakshaver vil kjøre inn på p-plass og inn i carport, for så å rygge bak til snuplassen, og så svinge ut på vegen. Kommunen anser hensynet bak bestemmelsen for å være ivaretatt og dispensasjon kan derfor gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordeler med å gi dispensasjonene er at en liten boligtomt kan bebygges. Dette er selvsagt en subjektiv fordel for tiltakshaver, men som før nevnt, gir «Eksisterende planstatus gir klare forventninger om at tillatelse skal gis». Et tiltak i tråd med reguleringsformålet og i all hovedsak alle bestemmelsene, mener kommunen bør bygges. Det er ingen samfunnsmessig fordel med en ubebygd boligtomt i et sentralt område.

Boligens plassering helt nord på eiendommen skaper en skjermet hage, og gir plass til parkering.

Ulempene er at avstanden til vegen blir mindre og at noe av nabotomten brukes til snuareal. Avstanden til veg og kommunal ledning er vurdert å ikke ha betydning for sikkerhet og drift. Naboens ubenyttede areal ligger på et lavere nivå enn resten av eiendommen, det ligger ikke i tilknytning til naboens hage eller atkomst og ligger helt inntil kommunal veg. Arealet har derfor liten bruksverdi for denne eiendommen. En kan derfor ikke se at det er en stor ulempe at dette arealet kan gjøre nytte som snuplass for tiltakshaver.

Selv om boligen på grunn av tomtens begrensninger blir liten, så mener kommunen at dette er en forsvarlig bolig. Bruksarealet tilsvarer en vanlig leilighet.

Fordelene vurderes å være større enn ulempene og dispensasjon kan derfor gis.

Samlet vurdering

Kommunen kan gi dispensasjon dersom begge kulepunktene over er oppfylt. Det knyttes vilkår til dispensasjonene for å begrense ulempene. P-plass skal markeres. Siktsoner skal opparbeides. Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at det i dette tilfellet kan gis dispensasjon fra regulert byggegrense og krav om snuplass på egen eiendom.

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. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Samfunnssikkerhet

Sikker byggehøyde er fastsatt i reguleringsplan, § 20.

Visuelle kvaliteter

Huset skal bygges i et tett bevaringsområde. Den nærmeste bebyggelsen er enkle bygninger. Det er røde tegltak eller grå skifertak, hvit liggende trekledning og to-fags vinduer.

Omsøkte nybygg følger denne byggeskikken. Inngangsdør er endret i tråd med kommuneantikvares uttalelse. Utførelsen og detaljeringen skal gjøres i samråd med kommuneantikvaren.

Kommunen anser lovfestede krav å være ivarettatt.



Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Frist overskredet	0	1	0
Totalt gebyr å betale			0

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. 1638/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Help Forsikring As	Postboks 1870 Vika	0124	OSLO
Jarl og Nina Havnen	Leirkarveien 5b	4032	STAVANGER
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 sentrum	4001	Stavanger
Rogaland Fylkeskommune Kulturavdelingen	Arkitekt Eckhoffs gate 1	4010	Stavanger
Wegner Advokatfirma As	Rådhusvegen 14	4270	Åkrehamn

Vedlegg:

Gnr. 15, bnr. 2428 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

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.