



Boligleverandøren Karmøy As
Postboks 213
4296 ÅKREHAMN

Dato: 20.12.2023
Dokumentnummer: 23/9169-13
Saksbehandler: Birthe Smistad

Vedtak om rammetillatelse - Fritidsbolig - gnr. 22 bnr. 360 - Stol

Adresse Stol	Gårdsnr. 22	Bruksnr. 360	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Boligleverandøren Karmøy As Postboks 213 4296 ÅKREHAMN	Tiltakshaver Vibeke Ferkingstad Moe Årholsleitet 4a 4032 STAVANGER			
Type tiltak/bygning Nybygg / fritidsbolig				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra samme lovs § 1-8 og formål friområde for VA-ledninger er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2. Det knyttes følgende vilkår til dispensasjonen:

- Det skal ikke skje inngrep eller tiltak i friområdet eller tilknyttet fritidsboligen som øker den privatiserende virkningen for allmennheten, eks. opparbeiding av plener eller andre privatiserende tiltak.
- For tiltak som kan medføre utilsiktet spredning eller utslipp av fremmede organismer, stilles krav om at den ansvarlige i rimelig utstrekning treffer tiltak for å hindre slik spredning.
- Tiltaket skal utføres med aktsomhet, og det skal ikke graves ut mer enn det som er høyst nødvendig. Massene skal tilbakeføres og tiltaket ferdigstilles på en måte som sikrer friområdets høye kvalitet.

Det følger av pbl. § 18-1 krav til opparbeiding kjøreveg/snuhammer og parkeringsplass.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg fritidsbolig m/VA-anlegg.

Vilkår

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Det skal foreligge godkjent teknisk plan for opparbeiding av regulert kjøreveg/snuhammer og parkeringsplass jf. reguleringsplan § 4 og § 5.
2. Det skal foreligge tillatelse etter pbl. for opparbeiding av parkeringsplass.
3. Plan/materialbeskrivelse/estetisk formgivning som omfatter fasadematerialer, fargebruk, vindusformer og størrelser, takform/utstikk og gesimsløsninger, belysning og beplantning skal være godkjent av kommuneantikvar og kommunearkitekt. Dette er for å minimere landskapspåvirkning og ivareta kulturlandskapet.
4. Det skal foreligge tinglyste rettigheter knyttet til VA-ledninger.
5. Det skal foreligge detaljert plan for anleggsperioden.

Vedtak om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Kjøreveg og parkeringsplass skal være ferdig opparbeidet i.h.t. godkjent teknisk plan og være overskjøttet vederlagsfritt til Karmøy kommune.
2. Det skal foreligge ferdigmelding for VA-anlegg.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om rammetillatelse

Adresse Stol	Gårdsnr. 22	Bruksnr. 360
Bruksareal (BRA)	60,1 m ² 1. etasje 29,8 m ² Loft	
Grad av utnyttelse	89,9 m ²	
Takform/vinkel	Saltak, 40°	
Gesimshøyde	2,85 m	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Atkomst	Privat vei fra kommunal vei	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 11. oktober 2023 med supplering 23. november 2023.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Boligleverandøren Karmøy As	SØK Hele tiltaket	1
Boligleverandøren Karmøy As	PRO Ansvar jf. søknad	1
Firesafe AS		1

Rørleggermelding

Kommunen har 11.10.23 godkjent rørleggermelding i sak 23/9146.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 146 – Ferkingstad Havn - Naustskjær
- Planformål: fritidsbolig
- Grad av utnytting: 90 m² BRA
- Gesimshøyde: 3 m fra tilstøtende terrengs laveste punkt
- Takform: Ikke under 30° og ikke over 45°, tekkes med panner

Avstander

- Avstand til nabogrense: 4 m
- Avstand til nærmeste bygning: 19 m
- Kotehøyde: 5,5 moh

Lokalisering og høydeplassing

- Høyden på topp plate/grunnmur blir satt til kote + 5,5 moh. Høyden kan justeres opp eller ned 30 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.
- 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.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering er kontrollert av kommunen.

Nabovarsling

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

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med pbl. § 1-8 og formål friområde for VA-ledninger.
- Søkerens begrunnelse:
«Det søkes om at deler av spillvannsledning til omsøkte fritidsboliger skal ligge i samme trasè som benyttes av flere bygninger ved havnen på andre siden av Stavavegen. Da trasèen er lagt i område med formål friområde samt ligger i 100 meters belte søkes det om dispensasjon fra pbl. § 12-5 og pbl. § 1-8. En liten del av den nye trasèen er lagt til eksisterende sti nordøst for gnr. 22 bnr. 361, og resterende del av trasè holdes innenfor formål for fritidsbebyggelse. Den nye delen av ledningstrasèen legges hvor gangatkomsten er planlagt. Ved å gjøre dette samtidig som man bruker eksisterende trasè, som fører til offentlig ledning i friområde, får man begrenset inngrep i terrenget.»
- Uttale fra sektormyndigheter:
Sektor samferdsel og utemiljø har hatt saken til uttale:
«Det stilles krav om opparbeidelse av regulert veg/snuhammer og parkeringsplass. Tiltaket utløser krav om godkjent teknisk plan.

Teknisk plan skal minst inneholde følgende.

- Lengde og tverrprofil veg
- Utkiling ny og gammel veg
- Prinsippskisse lagvis oppbygging veg
- Overvann/sandfang
- Belysning
- Opparbeidelse/oppmerking av parkeringsplass
- Tydelig skille mellom offentlig og privat veg.

Eksisterende veg ser visuelt bra ut og er muligens ihht. kommunal norm. Derfor er det tatt med utkiling av eksisterende veg og ikke opparbeidelse i full bredde. Dette kan imidlertid endres dersom det viser seg at underlaget avviker fra standard krav.

Dette skal sjekkes av ansvarlig søker før oppstart, men kan også komme som et krav underveis i opparbeidelsen.

Opparbeidet vegareal/parkeringsplass skal i sin helhet overskjøtes vederlagsfritt til Karmøy kommune.»

Naturforvalter har hatt saken til uttale:

Søker redegjør for funn av rynkerose på den ene hyttetomta. Denne er også registrert i Artskart. Bildet der viser at det er en relativt stor busk. Det beste er å fjerne busken ved å grave opp røttene. Dette er krevende, og hvis det skal gjøres må planteavfallet og alle infiserte masser håndteres forsvarlig, dvs. leveres på godkjent deponi. Man kan også skjære ned buskene, men da må man ha flere omganger med sprøyting av nye skudd og nytt bladverk før planten dør. Dersom buskene er plassert i et område der man i forbindelse med utbyggingen skal grave og flytte masser uansett, så vil eneste metode være å fjerne planten helt med røttene. Da må det stilles vilkår til massehåndtering. Gjør oppmerksom på at det også er registrert fremmedarten fagerfredløs i nærheten. Denne er på eiendom 22/21 i nærheten av

pumpestasjon. Det er utenfor utbyggingsområdet, men dersom den også vokser på hyttetomtene, må man sørge for forsvarlig fjerning av denne arten også.

Det må nevnes at området er en del av et viktig friluftsområde. Det må sørges for at de nye hyttene ikke stenger av og privatiserer neset slik at turgåere og allmennheten generelt ikke kan gå der. Da er det viktig at hyttene blir liggende på samme rekke mot havna og at ikke hytta på eiendom 22/283 blir bygget i nordøstenden av eiendommen. Det må heller ikke skje inngrep i friområdet, dvs. opparbeiding av plener eller andre privatiserende tiltak utenfor hyttetomtene.

Kommuneantikvaren har hatt saken til uttale:

Omsøkte fritidsbolig(er) ligger like ved Ferkingstad havn, et havneanlegg fra 1960-tallet. Det er igangsatt reguleringsplan for dette området med formål bevaring av eksisterende bebyggelse. Kommuneantikvaren vurderer at omsøkte fritidsbolig(er) ikke vil påvirke havnemiljøet på en særlig negativ måte.

Eksisterende reguleringsplan er av eldre dato, det er gjennomført vurderinger av kulturlandskapets verdi etter at denne planen ble vedtatt.

Eiendommene ligger i et særpreget kulturlandskap, som er fremhevet i kommunens LNFK-kartlegging. Bygging av tre fritidsboliger vil endre kulturlandskapet, særlig sett fra nord. Det er formildende at bygningene er skissert lave, med saltak. Kommuneantikvaren vurderer byggingen av fritidsboliger som negativt for kulturlandskapets helhet.

Utdrag fra kartlegging:

«Området Ferkingstad-Stava-Liknes inneholder særlig mange spor etter tidligere tider, og kan med rette kalles et historisk landskap. Området inneholder et mangfold av ulike kulturlandskapselementer med både eldre og nyere tids kulturminner. Kongsgården til Kong Ferking, båtnaustene på Hop, Skjoldmøyene (bautasteiner det er knyttet sagn til), gravhauger og middelalderkirkegård. Steingardene i området er særlig bevaringsverdige fordi tettheten av steingarder er stor

Trusler

Spredt bebyggelse i området har ulik grad av tilpasning til stedets byggeskikk, nåtidens byggemetode med store eneboliger med flate tak ses på som en trussel mot helhetsbildet i landskapet. Den varierte og særpregete kystlinjen er svært sårbar for fysiske inngrep. Dette bør følges opp med egne retningslinjer for byggeskikk i området.»

Reiselivsrådgiver har hatt saken til uttale:

«Strendene langs vest-Karmøy er av kommunens reiselivsfyrtårn og er friluftsområder flittig benyttet hele året til rekreasjon. Foreslåtte hyttefelt strekker seg over synsfeltet fra Stavasanden, og statsforvalterens foreslåtte Vestkysten landskapsvernområde. Reiselivsrådgiver mener at den visuelle virkningen av hytteutbyggelsen i høydredet over stranden og i kulturlandskapet mot sjøen vil være negativ.»

Statsforvalter i Rogaland har hatt saken til uttale:

«Tiltakshaver skal benytte eksisterende trasé som allerede er i bruk av flere bygninger i området. I tillegg planlegger man for at den nye delen av ledningstraseen skal legges der hvor gangadkomst er planlagt. Begge disse tiltakene begrenser inngrepet. Vi fremmer **faglig råd** om at tiltaket utføres med aktsomhet, og at man ikke graver ut mer enn det som er høyst nødvendig. Massene bør tilbakeføres og tiltaket ferdigstilles på en måte som sikrer friområdets høye kvalitet. Det må ikke tillates inngrep eller tiltak i friområdet eller tilknyttet fritidsboligene som øker den privatiserende virkningen for allmennheten. Dette er viktig område for lokalsamfunnet, og tiltak som hindrer ferdsel eller fremstår som privatiserende vil være i strid med pbl. § 1-8.

Formålet med forskrift om fremmede organismer er å forebygge at slike organismer får uheldige følger for norsk naturmangfold. Forskriften om fremmede organismer gjelder for alle sektorer, og er et nødvendig

virkemiddel for å hindre at fremmede organismer gjør skade på norsk natur. For virksomheter eller tiltak som kan medføre utilsiktet spredning eller utslipp av fremmede organismer, stiller aktsomhetsplikten krav om at den ansvarlige i rimelig utstrekning treffer tiltak for å hindre slik spredning. I likhet med kommunens naturforvalter fremmer vi faglig råd om at det stilles vilkår om håndtering av fremmede arter som minimerer risiko for spredning.»

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale:

«På bakgrunn av søknaden vil fylkesdirektøren fremme **faglig råd** knyttet til dispensasjonene som vurderes. Fylkesdirektøren minner om at man skal holde mest mulig av området nærmest sjø fritt for inngrep, både med tanke på naturmangfold og å holde området åpent og unngå privatisering av strandsonen. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser og sikre allmenn ferdsel. Det fremmes derfor **faglig råd** om at tiltaket gjennomføres på en særs aktsom måte. Dette innebærer at kvaliteten på friluftsområdet skal tilbakeføres og at massene bør tilbakeføres ved ferdigstillelse. Dette gjelder også ved planlegging av parkering og adkomst knyttet til tiltaket. Det skal ikke tillates tiltak som øker den privatiserende virkningen for allmennheten, dette vil være i strid med pbl. § 1-8.

Hyttene som bygges i særpreget kulturlandskap, som er fremhevet i kommunens LNFK-kartlegging, vil påvirke kulturlandskapet og skal tilpasses på en god måte og ikke dominere landskapet. Den varierte og særpregete kystlinjen er svært sårbar for fysiske inngrep. Dette bør følges opp med egne retningslinjer for byggeskikk i området. Fylkesdirektøren fremmer **faglig råd** om at det utformes bestemmelser som sikrer en enhetlig utforming av hyttenes estetiske formgivning for å minimere landskapspåvirkning og ivareta kulturlandskapet. Dette bør omfatte fasadematerialer, fargebruk, vindus-former og størrelser, takform/utstikk og gesimsløsninger, belysning og beplantning.

Automatisk freda kulturminner

Fylkesdirektøren har vurdert søknaden som sektormyndighet innenfor kulturminnevern og forholdet til automatisk freda kulturminner. Dette er kulturminner som er freda iht. Kulturminnelovens §4.

Ut fra vurderinger av kart, flyfoto og LIDAR, samt søk i digitale kulturminnedatabaser, kan vi ikke se at det vil være konflikt med automatisk freda kulturminner innenfor tiltaksområdet. Fylkesdirektøren har dermed ingen merknader til søknaden når det gjelder forholdet til automatisk freda kulturminner.»

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 pbl. § 1-8:

I strandsonen skal det etter pbl. § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis. Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene.

Det er viktig å avklare at fritidsbolig ikke er avhengig av dispensasjon pbl. § 1-8, da byggegrense er angitt i plan jf. § 1. Dispensasjonen gjelder derfor kun for tilknyttede ledninger. Uttaler som er innhentet har stort fokus på fritidsboligene, men de er samtidig relevant ift. viktigheten av området.

Kommunen mener derimot at oppføring fritidsbolig er i tråd med plan, og da vil en naturlig del av dette være VA-anlegg. Så lenge man i denne prosessen tar vare på naturen, holder friområdet fri for ferdsel, og ikke legger

til privatiserende tiltak som f.eks. plen osv. utenfor hyttetomten så kan ikke kommunen se grunnlag for å si at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for formål friområde:

De generelle hensyn bak at et område avsettes til offentlig friområde er å ivareta uberørt natur og /eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet. (Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til bruk av området til friluftsliv.)

Utgangspunktet er at friområde skal være ubebygget, uberørt. Det er likevel allerede pumpehus og kommunale ledninger i samme regulerte område. Kommunen mener at så lenge området blir tilbakeført og vilkår om at det ikke skal skje inngrep i friområde er satt så vil hensynet bak formålet bli tilstrekkelig ivaretatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Tiltak er prosjektert slik at man prøver å begrense inngrep så godt det lar seg gjøre. Fritidsbolig er avhengig av VA-ledninger og ved å tilbakeføre terrenget, og unngå andre inngrep i terrenget, så vil fordelene ved dispensasjon være større enn ulempene. Fritidsbolig er i tråd med plan og det er en forventning om å kunne bygge etter plan.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis dispensasjon.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Området er avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen og har en reguleringsplan av eldre dato, 2003, der det mangler byggegrense mot sjø. Tiltaket er innenfor 100-metersbeltet langs sjø der det etter plan- og bygningsloven er byggeforbud.

Området er sjekket i Temakart-Rogaland og Artskart. Av naturverdier er det registrert en lokalitet av naturtypen sanddyne med verdi «Svært viktig» like ved. Det er også registrert diverse rødlista fuglearter i området som f.eks. gulnebbblom (sårbar), lunde (sterkt trua), teist (nær trua), ærfugl (sårbar), storskarv (nær trua), hettemåke (kritisk trua) og storspove (sterkt trua).

Registreringen av sanddyne ser ut til å ha noe unøyaktig avgrensning. Dermed ble det gjennomført en befarings 5.5.2022. Området for tomtene har mer preg av å være en gjengroende beitemark enn sanddyne. Det er noe vanskelig å avgjøre om det er snakk om naturbeitemark eller en bearbeidet beitemark så tidlig i vekstsesongen, men basert på områdets karakter og flyfoto fra ulike årstall som viser veier/kjørespor, samt tegn til at det kan ha vært gjødslet noe her tidligere, er dette trolig ikke en beitemark av høy verdi eller forvaltningsprioritet. Ut fra naturmangfoldloven § 8 om kunnskapsgrunnlag vurderes dette til å være godt nok i forhold til tiltakets størrelse. Førre-var-prinsippet i nml. § 9 kommer derfor ikke til anvendelse.

Tomtene ligger i eller like ved et større område som nå er en del av en verneprosess for et potensielt nytt landskapsvernområde langs vestsiden av Karmøy fra Åkrehamn til Syre. Det skal være avklart med Statsforvaltaren i Rogaland at området regulert til fritidsbolig, parkering og camping holdes utenfor verneprosessen. Likevel kan et eventuelt vern være med på å forme vilkår i en eventuell byggesak senere, jf. § 36 (landskapets særpreg og synsinntrykk).

Den samlede belastningen på økosystemet jfr. nml. § 10 bør tas i betraktning. Ferkingstad havn og området rundt inngår i et større leveområde for nevnte fugler. De vil trolig ikke bli vesentlig negativt påvirket av et par nye fritidsboliger, men det er likevel viktig å huske at all utbygging bygger ned leveområdene bit for bit. Tiltaket er i strandsonen, som er utsatt foret svært høyt utbyggingspress. Man bør holde mest mulig av området nærmest sjø fritt for inngrep, både med tanke på naturmangfold og holde området åpent for allmenn ferdsel/unngå privatisering langs sjø. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Jfr. nml. §§11-12 skal tiltakshaver dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter. Det skal tas utgangspunkt i miljøforsvarlige teknikker.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.10.1 - For bygg med én boenhet	16900	1	16900
3.11.3 - Trafikk-/samf.anlegg (VA,veg, parkeringsplass, kaianlegg etc.) (pbl. § 20-1 l)	7500	1	7500
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	15600	1	15600
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	1	7800
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	4880	1	4880

Totalt gebyr å betale			53770
------------------------------	--	--	--------------

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.

Kommunen gjør særlig oppmerksom på:

- Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- Evt. krav i forbindelse med rørleggermeldingen må etterkommes.
- Krav til rømningsveier skal ivaretas i samsvar med TEK § 11-14.
- Det skal monteres husnummerskilt på bygningen. Skiltet skal være lett synlig.
- Nødvendig antall røykvarslere må monteres.

Listen er ikke uttømmende. Tiltakshaver og ansvarlige foretak er ansvarlige for at tiltaket blir utført i tråd med gjeldende regelverk.

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. 1853/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
sektorsjef areal- og byggesak

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER
Vibeke Ferkingstad Moe	Årholsleitet 4a	4032	STAVANGER

Vedlegg:

Situasjonsplan VA ledninger
Situasjonsplan
Situasjonsplan gangatkomst

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.