



Garvik Prosjekt AS
Vestheimvegen 15
4250 KOPERVIK

Vedtak om avslag på rammetillatelse - Nybygg enebolig med garasje - gnr. 113 bnr. 48 - Døle

Adresse Døle	Gardsnr. 113	Bruksnr. 48	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Garvik Prosjekt AS Vestheimvegen 15 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Alexander Stølås Dølevegen 76 B 5541 KOLNES			
Delegert saksnummer: 473/20				
Type tiltak/ bygning Nybygg enebolig med garasje				

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og § 18-1 om krav til opparbeiding av regulert veg, jf. § 12-4 herunder § 11 i planbestemmelsene.

Søknaden gjelder oppføring av nybygg enebolig med garasje.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1 om krav til opparbeidelse av veg og samme lovs § 12-4, herunder gesimshøyde og utnyttelsesgrad.

Det foreligger merknader til søknaden.

Adkomstveg fra gbnr. 113/37 og frem til omsøkt tomt må opparbeides i henhold til bestemmelser i reguleringsplan 538 Tyriskolten.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter delegert myndighet tildelt sektoren.

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Regulering	: 538 Tyriskolten
Formål	: Boligformål
Grad av utnyttelse	: 20 %
Gesimshøyde	: 3,5 meter
Kommuneplan	: Boligformål

Tekniske anlegg

Utslipp	: Kommunalt
Overvann	: Kommunalt
Atkomst	: Privat veg – tinglyst vegrett foreligger

I søknad:

Bolig med garasje

Bebygd grunnflate	: 213,20 m ²
Ant. etasjer	: 2
Takform/vinkel	: Flatt tak
Gesimshøyde	: 3,9 meter
Grad av utnyttelse	: 22 %

Avstand

Nabogrense	: 4 m
Nærmeste bygning	: >8 m
Kotehøyde	: 115 moh

Brannprosjektering

Det er ved flere anledninger etterlyst brannprosjektering uten at dette foreligger. På bakgrunn i dette avslaget anser en det ikke som nødvendig å innhente.

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

Det fremkommer i dette tilfellet at det i tiltaksområdet ikke er registrert prioriterte, truede eller nær truede arter i artskart, og for naturtyper er naturbase sjekket ut. Karmøy kommunes lokalkunnskap og øvrige opplysninger i saken tilsier videre at det ikke er naturkvaliteter i området som ikke er fanget opp av ovennevnte registrering. Kravet i nml. § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses dermed oppfylt. I og med at naturmangfoldet i liten grad berøres av tiltaket og det videre ikke kan påvises effekter av omsøkte tiltak på verdifull natur, må det legges til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Miljømessige konsekvenser

Tiltaket plasseres på areal som har vært til dels bebygd og til dels opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

Nabomerknader

Erik og Kirsten Kallekodt:

Vi har en anmerkning til søknad om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan for Tyriskolten pkt. D i plan. Veien fram til Tyriskolten er smal, uoversiktlig og bratt i deler av veitraseen.

Vi har derfor stor forståelse for at punktet om utbedring av vei er satt som vilkår i reguleringsplan for å oppføre nye boliger på Tyriskolten.

Vi tror at om denne dispensasjonssøknaden blir innvilget, vil det ikke være usannsynlig at det vil komme nye dispensasjonssøknader fra andre tomteeiere på Tyriskolten.

Med flere boenheter tilknyttet veien uten at det blir gjort utbedringer som beskrevet i reguleringsplan for Tyriskolten pkt. D, og med vår erfaring som brukere av denne veien

gjennom mange år, er vi uenige i søknadens konklusjon om at fordelene med tiltaket vil være klart større enn ulempene.

Ansvarlig søkers kommentarer:

Vi viser til beskrivelsen i dispensasjonssøknaden av forskjellen mellom dagens vei, regulert vei og den veiutvidelsen man vil gjennomføre ved utbygging av eiendommen. Dispensasjonen vil gjøre det mulig å benytte veien for én boenhet i tillegg til de som bruker veien i dag. Med den veiutvidelsen man vil gjennomføre, blir trafikk sikkerheten godt ivaretatt. Vi påpeker også at det søkes om en midlertidig dispensasjon, og dispensasjonen vil derfor ikke føre til noen presedens for området. Når resterende tomteområder i området blir bygget ut, vil det være flere som kan dele på kostnadene ved å opparbeide veien i full regulert bredde.

Hans Petter Eike og Tanja Anita Høiberg:

Jeg viser til nytt Nabovarsel mottatt i går vedrørende oppføring av nybygg på Gnr.113 Bnr.

48, hvor dere ønsker dispensasjon på ut arbeidet og godkjente planbestemmelser for området.

At Garvik Prosjekt har vært og besøkt og målt vegbredde på en fin sommerdag og kommet til at vegen er god nok ut en oppgradering, kan jeg dessverre ikke akseptere. Etter å ha bodd her i over 50 år mener jeg meg bedre kvalifisert til å uttale meg om vegstandarden her til alle årets årstider, og ikke bare en fin sommerdag. Dette er en adkomstveg som er både smal og uoversiktlig. Opp fra krysset til Dølevegen er det store utfordringer hele året med renovasjonsbiler som ikke klarer svinge ut på veg uten å først kjøre inn i gårds plass for deretter rygge ut på vegen, dårlig sikt som har ført til sammenstøt mellom kjøretøy samt kjøretøy som kommer glidende på glatt før vinterstid både bakover og fremover ut i Dølevegen.

En annen ting er bryting/ salting vedlikehold på vintertid. Er ikke parkerings forhold nede på veien viss enn ikke kommer opp bakken og det blir i hvert fall ikke bedre med flere hus og dermed flere biler her oppe. Har måtte parkert helt nede ved hovedvei / skreveien noen ganger kan du si.

Dette trafikkfarlige krysset er slik jeg ser det utelatt i deres søknad om dispensasjon, men er også beskrevet i reguleringsplan med følgende: «Tillatelsen kan heller ikke gis før friskt en i eksisterende kryss med Dølevegen er ut bedret til 10x25m.»

Vi som beboere langs adkomstveg til tomt dere ønsker bygge på har tidligere sendt felles brev til Karmøy Kommune hvor vi har vist til vår bekymring rundt dette, samt gitt tilbakemelding på tidligere mottatt nabovarsel.

Argumenter som at dette er et ungt par som drømmer om å bygge hus og ikke har samme muligheter som større utbyggere, kan jeg ikke ta hensyn til. Enhver som skal kjøpe tomt har anledning å gå inn på Karmøy kommune sine sider å lese seg opp på reguleringsplan for området, for da å finne ut om det er spesielle krav for ny bebyggelse.

At det skal gis dispensasjon fra reguleringsplan 538 Tyriskolten i denne saken og at en utvidelse blir forskjøvet i tid til en større utbygging av de resterende tomtene, kan jeg ikke godta.

Ut fra dette mener jeg at det ikke kan eller bør gis noen dispensasjon til utbygging av hverken en eller flere boliger i dette området, før samtlige krav i planbestemmelsene for 538 Tyriskolten er gjennomført av utbygger. Jeg håper på forståelse for dette.

Terje Sjørven: Samme merknad som Eike og Høiberg.

Svein Kvale: Samme merknad som Eike og Høiberg.

Ansvarlig søkers kommentarer:

Det fremgår av reguleringsbestemmelse D.11 at tomtene 1 til 4 må opparbeide vei fra 113/37 frem til sin tomt, altså fra Dølevegen 67. Bestemmelsen gjelder ikke den delen av Dølevegen som går langs 61, 63 og 65, som Eike viser til. Frisikten i krysset Dølevegen er etter vårt syn tilstrekkelig god, så fremt hekken på Dølevegen 55 innenfor siktsonen blir klippet til riktig høyde.

Malvin Matre:

Det står nå i Nabovarselet at utbyggere er villig til å ta sin del av en eventuell utbedring av veien. Den andelen er forholdsvis liten.

For meg er veien god nok og vi har kostet asfalt og annet vedlikehold opp gjennom og jeg er ikke interessert i å legge ut penger på veien pr nå.

Det er heller ikke annet nytt siden sist varsel, jeg påpekte da at det må tas et fellesmøte med alle

som har rettigheter til denne private veien for å se om det var muligheter og få et samlet positivt svar, dette har ikke skjedd.

Når jeg var hjemme på fri sist gang hørte jeg av en nabo at det hadde vært folk fra Garvik og målt og sett på veien uten at vi naboer fikk beskjed.

Har ingen ting imot at de får bygge der, men veien er fortsatt et tema og jeg ser ikke at det er noe spesielt nytt her.

Merknader fra forrige nabovarsel står fortsatt ved lag.

Ansvarlig søkers kommentarer:

Vi viser til våre kommentarer til Matres forrige merknader.

Kommunens kommentar til nabomerknadene

Kommunene er enig i naboenes merknader i forbindelse med behovet for å utbedre/opparbeide adkomstveg. En ser at dette bør gjøres i tråd med planbestemmelsene, viser til behandlingen av dispensasjon for ytterligere begrunnelse.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

Uttale fra sektor samferdsel og utemiljø:

Viser til søknad og befaring vedr. nybygg enebolig. Det er ingen som helst tvil om at den delen av Dølevegen som er adkomst til ny bolig er i dårlig forfatning. Vegen er smal, stedvis dårlig sikt i kurver og dårlig asfalt. Ved Hp 239 er det i tillegg behov for autovern. Vegen er i dag registrert som felles privatveg, men regulert kommunal. Vegen er, slik som den fremstår i dag, ikke dimensjonert for ytterligere trafikk.

Konklusjon:

Vegen må opparbeides ihht. kommunalteknisk norm. Teknisk plan må sendes inn for godkjenning.

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse:

Vi viser til tidligere søknad om midlertidig dispensasjon fra § 18-1 for oppføring av bolig, uten å måtte utvide eksisterende vei i reguleringsplan nr. 538 for området Tyriskolten. Utbyggerne har vært i dialog med sine naboer om utbygging av eiendommen og ønsker i etterkant av denne dialogen å revidere sin dispensasjonssøknad.

Det søkes nå om midlertidig dispensasjon fra § 18-1 under forutsetning av at man utvider en strekke av Dølevegen som vist på vedlagte kart, datert 16. juni 2020.

Omfanget av dispensasjonen:

Dispensasjonen innebærer at det gis midlertidig fritak fra å opparbeide veien fra gnr/bnr 113/37 (Dølevegen 67) over en strekning på ca 70 meter. På strekningen viser reguleringsplanen regulert vei i bredde på 4 meter (5 meter ved regulert nærlekeplass). Vi har målt opp breddene på veien over denne strekningen og påført disse på vedlagte kart. Disse viser at veien har en total bredde på mellom 4,3 meter og 5 meter på strekningen omfattet av dispensasjonen og med asfaltert bredde på mellom 2,9 meter og 3,7 meter. Det smaleste punktet på veien (2,9 meter asfaltert bredde) ligger på rettstrekket mellom Dølevegen 69 og Dølevegen 71.

Begrunnelse for dispensasjonen:

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-3 jf. 19-2 at kommunen kan gi midlertidig dispensasjon fra planen, dersom hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene ved å gi dispensasjon klart overstiger ulempene.

Det sentrale hensynet bak bestemmelsen om at veien skal bygges så bred som det følger av reguleringsplanen, er hensynet til trafikkisikkerhet.

Dimensjoneringen av Dølevegen har, slik vi leser planforarbeidene, vært et tema siden planen ble vedtatt. De nedre deler av Dølevegen var allerede bebygd da reguleringsplanene for Tyriskolten og Døle/Skre ble vedtatt i henholdsvis 1990 og 1993, noe man har tatt hensyn til å reguleringen av veien.

I forarbeidene til reguleringsplan for Tyriskolten er det for eksempel kommentert at det er «mulig» å oppruste Dølevegen, og det fremgår at man regulerte inn en bredde på 5 meter for å kunne etablere veien i en asfaltert bredde på 3,5 meter. Den delen av Døleveien som omtales i planforarbeidene for Tyriskolten inngår nå i den delen av veien som utbyggerne vil utbedre.

Når de øvrige deler av Dølevegen ble inntatt i reguleringsplanen for Døle/Skre tre år senere (1993), ble imidlertid den nedre delen av Dølevegen regulert i 4 meters bredde. Slik vi oppfatter denne forskjellen i regulert veibredde, har man valgt å akseptere en smalere vei på denne delen av strekningen enn lenger oppe i Dølevegen. Dette har man trolig gjort av hensyn til den eksisterende bebyggelsen, og at man ikke ønsket at Dølevegen skulle utvides og føre til inngrep i disse eiendommene. Sammenlignet med hva man la til grunn i planforarbeidene til reguleringsplan for Tyriskolten, er det grunn til å tro at man da så for seg ca 3 meter asfaltert bredde i den nedre delen av Dølevegen.

Med dette som utgangspunkt, synes det i all hovedsak å være punktet mellom Dølevegen 69 og 71, hvor asfaltert bredde er 2,9 meter, som ikke oppfyller kravet til asfaltert veibredde i reguleringsplanen. Dette er imidlertid en rettstrekning med god sikt, og en dispensasjon for i praksis 0,1 meter vil ikke sette til side trafikkisikkerhetshensynet på strekningen.

Videre er det, som påpekt i tidligere dispensasjonssøknader, viktig å merke seg at veibreddene som reguleringsplanen legger opp til er regulert for en full utbygging av området innenfor reguleringsplan for Tyriskolten og deler av reguleringsplan for Døle/Skre. Med de boligene som er bebygd i dag, er derfor området langt fra ferdig utbygget.

Slik vi forstår av historiske flyfoto, har veien vært brukt av like mange boliger siden 2002 uten at det ser ut til at noen har stilt krav om utvidelse tidligere. Dispensasjonssøknaden gjelder oppføring av én enebolig til. Med andre ord vil det bare være én ekstra familie som benytter veien for å komme frem til sitt hjem. Vår vurdering er at én families bruk av veien utgjør en så liten belastning på veien at trafikkisikkerheten ikke blir nevneverdig dårligere. Hensynet bak § 18-1 blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt, og det er ingen eller svært små ulemper ved å gi dispensasjon.

Å utvide veien helt fra 113/37 er i utgangspunktet veldig dyrt. I dette området, der en del eiendommer allerede er bebygd, er dette enda dyrere enn vanlig. Dersom veien skal utvides til 3/3,5 meter med tillegg av veiskulder helt fra 113/37, vil en rekke murer og hekker måtte flyttes på og flere eiendommer vil miste flotte hageareal. Dersom en blir nødt til å utvide veien på denne strekningen, er en sannsynligvis også nødt til å kjøpe eller ekspropriere dette arealet, uten at det ser ut til å være grunnlag for å kreve refusjon eller annen kostnadsdeling med naboene. I tillegg til at en utvidelse vil være svært kostbar og at et par i etableringsfasen ikke har økonomi til å kunne gjøre dette, har en ekspropriasjon også en personlig og medmenneskelig side. De unge utbyggerne ønsker ikke å sette i gang en ekspropriasjonssak og ødelegge forholdet til naboene før de i det hele tatt har fått bygget huset sitt, og det er noe uklart om dette også er i kommunens interesse. En eventuell utvidelse av veien bør derfor vente til en større utbygging av de øvrige tomter i området. Utbyggerne er et ungt par som drømmer om å bygge hus sammen. De har ikke de samme muligheter som større utbyggere har ved gjennomføring av større boligprosjekter. Dersom de blir nødt til å utvide veien, har de i praksis ingen mulighet til å bygge på eiendommen de har kjøpt og som de trodde hadde god nok vei frem til tomte.

Vi påpeker også igjen at det ikke er slik at utbyggerne ikke er villig til å bidra til å dekke sin andel av kostnadene for utbygging av veien, når området er mer utbygget og det av den grunn blir behov for å utbedre veien. De er derfor villige til å godta en erklæring om utsatt opparbeidelsesplikt, som vilkår for en midlertidig dispensasjon. Å gi en midlertidig dispensasjon på et slikt vilkår i en situasjon som denne, bidrar til gjennomføringen av reguleringsplanen, noe som ikke bare er en fordel for denne eiendommen men også en fordel for de som kommer senere.

Sett hen til at utbyggerne nå vil gjøre en delvis veiopparbeidelse, reguleringshistorikken og historikken for eksisterende bebyggelse, vil en midlertidig dispensasjon for denne eiendommen være så spesiell at det ikke er snakk om å skape noen presedens for senere utbygging.

På bakgrunn av dette mener vi at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 og § 19-3 er oppfylt for

å gi dispensasjon fra § 18-1 for oppføring av en enebolig på 113/48 med den utvidelse som er vist på kart datert 16. juni 2020.

Det søkes dispensasjon fra planens punkt 2, gesimshøyde.

Punkt 2 i bestemmelsen sier gesimshøyde ikke skal overskride 3,5 meter over tilstøtende terrengs høyeste punkt, denne boligen vi få en høyde på 3,9 meter målt fra terrengs høyeste punkt.

Dette er en eldre reguleringsplan og tar ikke hensyn til boliger dagens unge boligkjøpere vil ha, det lar seg vanskelig å gjøre å få denne boligen lavere, det er en funkisbolig med flatt tak og den vil således oppleves som lavere enn om boligen hadde hatt saltak.

Mener at hensynet bak bestemmelsen i pkt 2 ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det er ingen eller svært små ulemper ved å gi dispensasjon.

Det søkes dispensasjon fra planbestemmelsens punkt 3, bebyggelsens grunnflate, inklusiv garasje, må ikke overstige 20% av eiendommens nettoareal. denne eiendommen er 1121m² når inn-regulert veg-areal er fratrasket gjenstår det 973m² som er grunnlaget for utregning av bebygd areal. Boligen det søkes om er 195,2 m² inkl. garasje og 18m² parkering, overskrider da nettoareal med 1,91 m². Dette er en eldre regulering og i dag ville utnyttelsen vært betydelig høyere enn 20%, overskridelsen er minimal og kan ikke se at dette skulle være til ulempe for noen i området.

Mener derfor at hensynet bak bestemmelsen i pkt. 3 ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det er ingen eller svært små ulemper ved å gi dispensasjon.

Kommunens begrunnelse for å avslå dispensasjon fra krav om opparbeidelse av veg:

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Sentrale hensyn bak bestemmelsene om opparbeidelsesplikt er å få utbygget infrastruktur, hvor trafikksikkerhet er særlig viktig. Bestemmelsen er også viktig for gjennomføring av gjeldende plan.

Adkomstvegen til eiendom 113/48 er smal, og ikke opparbeidet som regulert Reguleringsplanens § 11 presiserer at bebyggelse for tomt 1-4 ikke kan finne sted før veien fra gbnr. 113/37 fremt til omsøkte tomt er utbedret i henhold til kommunal standard. Omsøkte tomt ligger først i feltet som en av totalt fire boliger som blir påvirket av kravet om opparbeidelse av vegen. På vegstrekket med opparbeidelsesplikt strekker den regulerte vegbredden seg fra 4 meter i nedre del av Dølevegen til 5 meter inn på planområdet som gjelder Tyriskolten.

Å gi dispensasjon fra § 18-1 har presedensvirkning. Kommunen opplever at vegnettet ikke blir utbygd nettopp av denne grunn. Det blir tyngre og tyngre å få opparbeidet veger og hovedledninger, dess flere dispensasjoner som blir gitt. Mange ønsker ikke å bidra når de ser at andre slipper unna gratis. Det koster å opparbeide tomter og det gjelder også for disse tomtene. Det er ikke slik at man har rett til å koble seg på kommunal veg og kommunalt VA-system, uten noen form for bidrag. Dispensasjoner innebærer også urimelig forskjellsbehandling for de som faktisk gjennomfører kommunens pålegg om opparbeidning av veg og tekniske anlegg. Det er vanskelig å se hvordan en slik forskjellsbehandling kan forsvares. Kommunen viser til at det kan søkes refusjon fra øvrige eiendommer.

Kommunen mener det er viktig at boligområdene blir bygget ut i en trygg og moderne standard. En dispensasjon her vil bety at Dølevegen ikke blir opparbeidet til nødvendig standard. Andre eiendommer som til daglig benytter seg av adkomstvegen har ved flere anledninger uttrykt at de er negative til større belastning på en veg i så dårlig befatning. En dispensasjon fra utbedring av veien vil i dette tilfellet vesentlig tilsidesette hensynet til trafikksikkerhet og utbedringen/opparbeidelse av infrastruktur og dispensasjon kan derfor ikke gis. Følgelig vil en ikke foreta videre vurderinger av fordeler og ulemper.

Kommunens kommentar til søknad om dispensasjon fra gesimshøyde og utnyttelsesgrad:

Det er også søkt dispensasjon fra planbestemmelser knyttet til gesimshøyde og utnyttelse. Max gesimshøyde er satt til 3,5 meter, og denne overskrider en med 0,4 meter. Utnyttelsesgraden i plan er satt til maks 20 % og bebygd areal er planlagt å være 22 %. Disse overskridelsene anses å være moderate og kommunen er positiv til å tillate dette. Det gjøres ikke noen ytterligere vurdering av disse dispensasjonene da tiltaket er betinget dispensasjon fra § 18-1, som har blitt avslått i vurderingen ovenfor.

Visuelle kvaliteter

Estetiske krav ansees ivaretatt.

Vurdering og konklusjon

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at det ikke er forholdsmessig å innvilge dispensasjon fra krav om utbedring av veg, og dermed må søknaden om nybygg med garasje avslås.

Varighet og klageadgang

Tillatelsen gjelder i tre år

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Ønskes tiltaket endret, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres. En evt. endringstillatelse påvirker ikke 3 års-fristen.

Klagefristen er tre uker

Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Det er Sektor areal og byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven §23.4.

Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegasjonsreglement, vedtaksnr. 473/20

Med hilsen

Anita Naas
saksbehandler

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi:

Alexander Stølås	Dølevegen 76 B	5541	KOLNES
Anne Dølev	5 KOLNE		
Marthe egen	5 S		
Widvey 76 B	4		
	1		
Erik Johan Kallekodt	Dølevegen 75	5541	KOLNES
Hans Petter Eike	Dølevegen 71	5541	KOLNES
Kurt Åge Stakkestad	Einervegen 23	5535	HAUGESUND
Malvin Matre	Dølevegen 77	5541	KOLNES
Svein Kvale	Dølevegen 69	5541	KOLNES
Tanja Anita Høiberg	Dølevegen 71	5541	KOLNES
Terje Sjursen	Dølevegen 67	5541	KOLNES

Vedlegg:

Situasjonskart 113-48

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 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. <i>Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen.</i> 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, Postboks 167, 4291 Kopervik. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	I de fleste saker er det Fylkesmannen som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller bystyret som er klageinstans.
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. Ta i tilfelle kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Det er mulig å få dekket ekstra kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokathjelp. 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. Hvis det er trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekking 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. Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.