



Bygg-Start As
Hovedgaten 68B
4250 KOPERVIK

Dato: 04.11.2022
Dokumentnummer: 22/6140-12
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Ny bolig, riving av eksisterende bolig på 28/2 - gnr. 29 bnr. 5 - Hemnesvegen

Adresse Hemnesvegen	Gårdsnr. 29	Bruksnr. 5	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Bygg-Start As Hovedgaten 68B 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Mangor Huus Dyrlandvegen 61 4272 SANDVE			
Type tiltak/bygning				
Riving og nybygg / Våningshus/bolig				

Vedtak

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

Dispensasjon fra samme lovs § 11-6, formål LNF og avstand til uregulert kommunal vei, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Riving av eksisterende våningshus på gnr. 28, bnr. 2.
- Oppføring nytt våningshus m/garasje på gnr. 29, bnr. 5.

Eiendommene er del av samme driftsenhet, jf. uttale fra landbruksavdelingen i kommunen.

Vilkår

- Ved søknad om midlertidig brukstillatelse på nytt våningshus gbnr. 29/5 og før riving av gammelt våningshus på gbnr. 28/2 skal det fremlegges dokumentasjon på frakoblet strøm og vann.
- Våningshus på gbnr. 28/2 skal være revet og arealene her tilbakeført til jordbruksareal før det kan gis ferdigattest på nytt våningshus på gbnr. 29/5.
- Oppføring av bolig på gbnr. 29/5 skal ta hensyn til steingarden som går langs eiendomsgrense mot vest.
- Gjenbruk av skifer fra våningshus som rives på gbnr. 28/2 skal vurderes.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak.

Adresse Hemnesvegen	Gårdsnr. 29	Bruksnr. 5
Bebygd areal (BYA) bolig som rives	110 m ²	
Bebygd areal (BYA) ny bolig	166 m ²	
Bruksareal (BRA)	113 m ² 1. etasje 108 m ² 2. etasje	
Antall etasjer	2	
Takform/vinkel	Saltak, 30°	
Mønehøyde	8 m	
Gesimshøyde	5,5 m	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Privat avløpsanlegg	
Bebygd areal (BYA) garasje	38 m ²	
Antall etasjer	1	
Takform/vinkel	Saltak, 30°	
Mønehøyde	5 m	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 24. juni 2022 med journaldato 24. juni 2022.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Bygg-Start As	SØK Hele tiltaket	1
Bygg-Start As	PRO Ansvar jf. søknad	1
Kristoffer Sirevåg AS		1
L&G Bygg AS		1
Mursenteret AS		1
Bygg-Start As	UTF Ansvar jf. Søknad	1
Kristoffer Sirevåg AS		1
L&G Bygg AS		1
Mursenteret AS		1
Byggkontroll Vest AS	Kontroll Ansvar jf. Søknad	1

Rørleggermelding

Kommunen har godkjent rørleggermelding i sak 22/5655.

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

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF

Avstander

- Avstand til nabogrense: 4,1 m
- Avstand til nærmeste bygning: 27 m
- Avstand til midten av vei: 7 m

Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til midten av vei skal være 8 meter for bolig og 7 meter for garasje.
- Høyden på topp plate blir satt til kote +19,3 moh. Høyden kan justeres opp eller ned 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 høydeplassering på tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.

Nabovarsling

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

Vurdering etter naturmangfoldloven

Naturforvalter i kommunen har hatt saken til uttale:

«Konklusjon: Det er registrert kritisk trua og sterkt trua fuglearter i nærheten, men det er lite sannsynlig at de hekker på aktuell tomt. Man må likevel vurdere den samlede belastningen i området.

Det søkes om riving av en bolig på eiendom 28/2 og bygging av ny bolig på eiendom 29/5, Hemnes. Området for ny bolig er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen og tiltaket krever derfor dispensasjon.

Temakart-Rogaland og Artskart er sjekket. Av naturverdier i nærheten av der ny bolig ønskes bygd, er det registrert diverse rødlista fugler på jordbruksarealene rundt eiendommen. Noen av dem er sterkt eller kritisk trua, slik som vipe, åkerrikse og storspove. Artene er ikke registrert med hekking i umiddelbar nærhet, men noen hundremeter unna. Selve eiendommen og marka der det søkes om ny bolig, ser ut til å de siste årene ha vært i bruk som lagringsplass for rundballer og være preget av kjørespor og slitasje. Det er lite sannsynlig at fuglene benytter seg av dette området til hekking. Ut fra naturmangfoldloven § 8 om kunnskapsgrunnlag vurderes dette til å være godt nok i forhold til tiltakets størrelse. Føre-var-prinsippet i nml. § 9 kommer derfor ikke til anvendelse.

Den samlede belastningen på økosystemet jfr. nml. § 10 skal vurderes. Tiltaket er relativt lite i seg selv, men kan sammen med andre tiltak føre til stor belastning totalt. Alle nye boliger fører til noe økt belastning i et område. Det kan f.eks. være tap av leveområder for arter på tomter som bygges ned, økt trafikk og forstyrrelse av dyre- og fugleliv, spredning av hageplanter i naturen eller flere katter som fører til skader på fuglelivet. Spesielt sistnevnte kan være problematisk der utrydningstrua fugler hekker på bakken i kulturlandskapet.

Ingen merknader til rivingen.

Jfr. nml §§11-12 er det tiltakshaver som skal bære kostnadene ved eventuell miljøforringelse og sørge for miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.»

Kjente kulturminner

Eiendommen ligger i område vist som viktig kulturområde. Saken har vært sendt på uttale til kommuneantikvar i kommunen:

«Boligen som søkes revet er i følge Norges Bebyggelse oppført i 1946. Den er ikke registrert med høy kulturminneverdi. Det ser ut til at boligen har skifertak jf. flyfoto. Gjenbruk av bygningsmaterialer er et viktig tiltak og vi ber eiere se på muligheten for å gjenbruke skiferen, enten selv, eller selge den videre. Vi har ingen ytterligere kommentarer til riving.

Oppføring av ny bolig på 29/5 må ta hensyn til steingarden som går langs eiendomsgrense mot vest».

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med formål LNF og avstand til uregulert kommunal vei.
- Søkerens begrunnelse:

Formål LNF

«Vår eiendom 29/5 består av mange parseller. Den parsellen hvor tiltaket søkes inn er på 23.790 m². Det er et avgrenset areal på ca 1000 m² i nordre ende av parsellen som ligger «inneklemt» mellom to veier og nabogrense i vest vi søker om å oppføre ny bolig og garasje. Samlet BYA på bolig og garasje er godt innenfor kommuneplanens bestemmelser for boliger i LNF område.

Ved å plassere bolig og garasje som anvist på vedlagt kart vil LNF område bli minimalt berørt. Vi har vært i dialog med Landbrukskontoret for å avklare byggeplanene og de stiller seg positive til oppføring av bolig og garasje på dette området.

Det har også vært avklarende dialog med Karmøy Kommunes VAR avdeling i forhold til vann og avløpsløsning.

Vi bor i dag på landbrukseiendommen 28/ 2 hvor vi har driftsbygninger og to boliger. I dialogen med Landbrukskontoret kom det tydelige frem at fjerning av bolig på 28/2 Dyrlandvegen 75 var en forutsetning for oppføring av ny bolig på 29/5. Vi er derfor innforstått med at om dispensasjon for oppføring av ny bolig og garasje på 29/5 skal kunne innvilges må den ene boligen, Dyrlandvegen 75 på 28/2 bli revet og arealet på 400 - 500 m² vil bli tilbakeført til landbruksformål som dyrket mark. Håper dispensasjon for arealformål kan gis på generelt grunnlag.»

Avstand til kommunal vei

«Eiendommen som skal bebygges ligger i kommuneplan uten at det viser byggelinjer mot off. vei og må derfor vurderes etter satte 10 m til senter vei som i kommuneplan. Garasje er plassert med en avstand på minimum 7,1 m og bolig med 8,8 m. Fra veikant vil avstand bli på over 5 m til garasje og 7 m til bolig. Med disse plasseringer vil det bli god avstand til vei. I reguleringsplaner legges det ofte inn avstand til vei på 3 -5 m og da er søkt avstand i tråd med vanlig praksis. Det er som sagt god avstand til off. vei og da hindres ikke vedlikehold, brøyting, siktlinjer m.m. Med dette mener vi at plassering er godt planlagt og samsvarer med vurdering i lignende tiltak og at dispensasjon kan gis.»

- Uttale fra sektormyndigheter:

Avdeling samferdsel og utemiljø:

«Omsøkt tiltak har ingen negative konsekvenser for frisikt, drift eller vedlikehold av kommunal veg. Dispensasjon kan derfor innvilges på vilkår.

Vilkår for dispensasjonen

- Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan datert 19/4-22.
- Avstanden fra tiltakene (inkludert takutspring) til senter veg skal være, for bolig minst 8 meter. For garasje minst 7 meter.
- Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.
- Eier av gnr.29 bnr.5 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 på 10meter.
- 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.1315 Hemnesvegen, fraskriver Karmøy kommune seg et hvert krav om støydemping på grunn av vegtrafikkstøyen fra kommunal veg.»

Avdeling landbruk:

«Ut fra en landbruksfaglig vurdering har kommunens landbruksavdeling ingen innvendinger til hverken rivning av eldre våningshus på gnr. 28, bnr. 2, eller oppføring og plassering av nytt våningshus på gnr. 29, bnr. 5.»

Rogaland fylkeskommune:

«Ut fra vurderingar av kart og flyfoto og søk i kulturminnedatabasar, kan vi ikkje sjå at det omsøkte tiltaket vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminne. Dette er kulturminne som er freda i medhald av Kulturminnelovens § 4. Vi har på den bakgrunn ingen merknader til tiltaket, utover at ein under opparbeidinga av området prøver å unngå inngrep i /skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

Fylkesdirektøren vil også understreke at sjølv om det pr. i dag ikkje er kjent automatisk freda kulturminne i planområdet, må eventuelle funn ved gjennomføringa av planen straks bli melde til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stansast inntil vedkommande myndigheit har vurdert/nærare dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.»

Statsforvalteren i Rogaland:

Det er søkt om å rive eksisterende våningshus på gnr/bnr 28/2 og oppføring av en ny bolig på gnr/bnr 28/5 i Karmøy kommune. Begge eiendommene ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til LNF-formål (landbruks-, natur- og friluftformålet).

Det kommer ikke klart fram i oversendelsen hvorfor tiltaket krever dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen. Vi kjenner ikke nærmere til landbruksdriften på eiendommen, men det vises til at det drives med ammeku og kjøttproduksjon på storfe. Hvor vidt det er behov for bolig på en landbrukseiendom må bero på en behovsvurdering ut ifra driften på gården. Vi kan ikke se at dette er gjort i saken.

I den landbruksfaglige vurderingen blir det viset til at landbruksavdelingen ikke har innvendinger til hverken riving av eldre våningshus eller oppføring og plassering av nytt våningshus. Det er videre under kommunens vurdering konkludert med at det er tale om et erstatningsbygg.

Vi vil gjøre kommunen oppmerksom på at det ved vurderingen av hvilken tyngde erstatningshensynet gjør seg gjeldende med, skal tas utgangspunkt i boligens tilstand. Dersom boligen er i en slik stand at den gjennom vanlig vedlikehold kan brukes i lenger tid, vil riving og oppføring av ny i utgangspunktet idereføre en eksisterende bygningsbruk. Dersom boligen er i så dårlig stand at oppføring av ny vil føre til en ny boligbruk i strid med LNF-formålet bør kommunen være restriktiv med å vurdere å gi dispensasjon.

Vi vil imidlertid bemerke at den planlagte plasseringen er svært uheldig. Dersom man skal vurdere at erstatningshensynet gjøres gjeldende bør dette kun strekke seg til hvor boligen plasseres på tilnærmet samme sted. Videre vil det være en naturlig at boligen ligger i nærhet av driftssenteret, og plasseres i allerede eksisterende gårdstun. Her er den nye boligen tiltenkt en plassering helt i ytterkant av landbrukseiendommen. I den grad det er et driftsmessig behov for huset bør dette ligge i driftstunet for å kunne tjene som hus for de som aktivt tar del i driften på gården. Det er også uheldig å legge til rette for boligbygging så nære strandsonen, og på et sted som senere lettere kan tenkes fradelt. Slik saken er opplyst nå vil vi på denne bakgrunn fraråde kommunen å godkjenne den omsøkte plasseringen uavhengig av om tiltaket krever dispensasjon eller ikke.

Dersom kommunen vurderer at tiltaket ikke er i tråd med LNF-formålet, ber vi om at kommunen gir tilbakemelding om dette og redegjør for vurderingen av hvorfor tiltaket ikke er i tråd med LNF-formålet. Vi vil ved en slik tilbakemelding kunne komme med en uttale til dispensasjonssøknaden.»

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 formål LNF:

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon 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 landbruket og for bruk av området til friluftsliv.

Det aktuelle tiltaket gjelder riving av eksisterende våningshus og oppføring av nytt våningshus, slik at det er tale om et erstatningsbygg. Et erstatningsbygg vil i mindre grad tilsidesette hensynet bak LNF-formålet i kommuneplanens arealdel enn et nybygg, men det er like fullt en dispensasjon fra LNF i dette tilfellet så lenge det gjelder oppføring av ny bolig på ubebygd LNF-eiendom. Kommunen mener omsøkt tiltak gjelder erstatningsbygg så lenge nåværende bolig kunne vært ombygget/rehabilitert, men da med en kostnad som ikke i nærheten ville tilsvart gitt markedsverdi. Videre er plassering vekk fra eksisterende tun nøye vurdert av kommunens landbruksavdeling og det har ikke vært noen tilfredsstillende annen plassering av en erstatningsbolig. Driftsenhetens beitemarker ligger tett opp til ny bolig og man vil i tillegg ha videoovervåkning på driftsbygning hvor dyrene oppholder seg i vintermånedene. Ammekyr gir fra seg en del lyd og denne støyen kan være en utfordring for en familie med mindre barn. Støy og lukt har gjort at boliger i landbruksdrift i senere tid har blitt plassert noe lengre fra driftsbygninger enn de ble tidligere.

Når det gjelder uttale fra naturforvalter konkluderes det med at det er lite sannsynlig at kritisk og sterkt trua fuglearter hekker på aktuell tomt, samtidig som den samlede belastningen i området må vurderes. Hensynet til å sikre naturområder er følgelig tilsidesatt til en viss grad, men kommunen kan ikke se at denne tilsidesettelsen er vesentlig.

Hensynet til landbruksproduksjon vil ivaretas ved at det stilles vilkår om at eksisterende våningshus skal være revet og arealene tilbakeført til jordbruksareal før det kan gis ferdigattest, jf. landbruksavdelingens uttale.

Kommunen kan ikke se at friluftsmål blir berørt av tiltaket. Nytt våningshus skal plasseres på en teig med ca. 1 dekar innmarksbeite, der det på to av tre sider er vei.

Ut fra en samlet vurdering anser kommunen at hensynet bak LNF-formålet er tilsidesatt noe, men at tilsidesettelsen ikke er vesentlig i denne saken.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for avstand til kommunal vei:

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

Samferdsel og utemiljø har hatt saken til uttale og funnet at omsøkt tiltak ikke får noen negative konsekvenser for trafiksikkerhet, vedlikehold eller ev. utvidelse av vei. Det er videre satt vilkår for å sikre nettopp dette.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelene ved dispensasjon i denne saken er at det synes fornuftig at den innklemte teigen brukes til nytt våningshus ut fra arrondering, utforming på arealet og nærhet til eksisterende bebyggelse. Som det presiseres i landbruksavdelingens uttale er andre alternative plasseringer på driftsenheten blitt vurdert, men arealene er enten dyrka mark, eller dyrkbar mark. Det er en fordel at det vil skje en tilbakeføring av arealene der dagens våningshus ligger til jordbruksareal, og da minimum som innmarksbeite, noe som vil gi tilnærmet samme jordbruksareal på driftsenheten etter flyttingen av våningshuset. Det er også en fordel at nytt våningshus vil ha en bedre standard enn eksisterende.

Ulempene ved dispensasjon er hovedsakelig knyttet til privatisering. Landbruk-, natur- og friområder skal i det vesentlige være ubebygget. I denne saken er det imidlertid tale om et erstatningsbygg, eksisterende våningshus skal rives og det skal oppføres et nytt. Privatiseringshensynet står derfor svakere i den aktuelle saken.

Det vises også til uttale fra kommunens naturforvalter. Konklusjonen er at «[d]et er registrert kritisk trua og sterkt trua fuglearter i nærheten, men det er lite sannsynlig at de hekker på aktuell tomt.»

Videre vil ikke omsøkt plassering av nytt våningshus påvirke trafikksikkerheten samtidig som annen plassering ikke er funnet hensiktsmessig.

Kommunen anser etter dette at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

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 derfor dispensasjon.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivare tatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.15.1 - Riving - alle bygg	7900	1	7900
3.10.1 - For bygg med én boenhet	16950	1	16950
3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15000	1	15000
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500
3.18.2 - Mangelbrev	1050	1	1050

Totalt gebyr å betale	48400
------------------------------	--------------

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.
- Parkering og snuplass må opparbeides på egen eiendom.
- Avkjørsel fra kommunal veg skal ha frisiktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm, (vegnorm ligger på kommunens nettsider).
- 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. 1777/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
Juridisk rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Mangor Huus	Dyrlandvegen 61	4272	SANDVE
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Situasjonsplan
Situasjonsplan

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.