



Hereid Hus AS  
Postboks 33  
4299 AVALDSNES

Dato: 21.12.2023  
Dokumentnummer: 20/25579-65  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Avslag - Endring av gitt tillatelse - Nybygg enebolig med garasje - Gnr. 85, bnr. 39 - Kong Augvalds veg

| Tillatelsen det søkes om avvik eller endring fra |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|
| JP ID: 19/1112-14                                | Dato: 25.06.2019 |

| Adresse                                                                  | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|-------------|
| Kong Augvalds veg 20                                                     | 85       | 39       |          |             |
| <b>Tiltakshaver</b><br>Øyvind Grinde<br>Rehaugvegen 21<br>4262 AVALDSNES |          |          |          |             |
| <b>Delegert saksnr.:</b> 1835/23                                         |          |          |          |             |
| <b>Endringens art</b><br>Endring av terreng og boligens høyde            |          |          |          |             |

### Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 29-4 jf. § 30-4, om byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og høyde og form på terreng.

Søknaden gjelder endring av boligens høyde, samt endring av terreng. Tiltaket er allerede oppført.

Det foreligger merknader til søknaden.

Det følger av pbl. § 29-4 første ledd, første setning, at «[b]yggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.» Utgangspunktet er at tiltaket skal godkjennes med mindre tungtveiende hensyn taler imot, og tiltaket for øvrig ikke er i strid med øvrige begrensninger i bestemmelsen, jf. NOU 2005:12 s. 338. Kommunen kan her legge vekt på alle hensyn som faller inn under plan- og bygningslovens formål, som for eksempel hensyn til naboer og omkringliggende bebyggelse. Bestemmelsen innebærer en betinget avslagsgrunn; dersom kommunen ikke godkjenner byggverkets plassering, må det samtidig anvises en alternativ plassering som forutsetningsvis vil bli godkjent.

Hva gjelder de omsøkte endringene av terreng, går det frem av pbl. § 30-4 annet ledd første punktum at «Kommunen kan fastsette høyde og form på terreng». Bestemmelsen må leses i sammenheng med pbl. § 29-4. Isolert sett er de omsøkte terrengendringene så små at de ville vært unntatt søknadsplikt i seg selv jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 bokstav f nr. 7. Terrengendringene må for øvrig ses i sammenheng med den omsøkte boligen ettersom terrengendringene vil påvirke høydemålingene av boligen. Terrengendringene må dermed byggesaksbehandles. Også for godkjenning av terreng etter pbl. § 30-4 annet ledd, vil det være krav om kvalifiserte ulemper for at kommunen skal kunne kreve annet enn hva som er omsøkt, dersom terrengendringen ikke ellers er i strid med plan/lov.

## **Søknad og saksopplysninger**

### **Historikk:**

25.06.19 – Kommunen gav rammetillatelse for oppføring av nybygg enebolig med garasje, saksnr. 452/19.  
18.07.19 – Vedtaket ble påklaget av nabo på gnr/bnr 85/41.  
08.10.19 – Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholdt vedtaket i delegert sak nr. 452/19.  
10.10.19 – Saken ble oversendt Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.  
22.01.20 – Fylkesmannen i Rogaland opprettholdt kommunens vedtak.  
29.10.21 – Byggetilsynet besiktiget tiltaket. Det ble oppdaget avvik mellom godkjent byggehøyde og oppført tiltak.  
07.04.21 – Kommunen mottok søknad om endring av gitt tillatelse med dispensasjon fra byggehøyde.  
04.06.21 – Kommune fatter vedtak om avslag med hjemmel i pbl. § 19-2 jf. 11-6.  
08.06.21 – Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker/tiltakshaver.  
28.09.21 - Kommunen v/ HTM behandlet klagen og opprettholdt vedtak om avslag, sak nr. 738/21. Saken ble oversendt Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.  
31.01.22 – Statsforvalteren opphever kommunens vedtak og tar klagen til følge.  
12.05.22 – Kommunen fatter vedtak om avslag med hjemmel i pbl. § 29-4.  
02.06.22 – Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker/tiltakshaver.  
21.06.22 - Kommunen v/ HTM behandlet klagen og opprettholdt vedtak om avslag, sak nr. 773/22. Saken ble oversendt Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.  
06.09.22 – Statsforvalteren i Rogaland opprettholdt kommunens vedtak.  
04.10.22 – Ansvarlig søker/tiltakshaver ber om omgjøring av Statsforvalteren i Rogaland sitt vedtak.  
17.11.22 – Omgjøringsbegjæring tas ikke til følge.  
12.07.23 – Sivilombudsmannen gir uttale.  
25.08.23 – Statsforvalteren omgjør eget vedtak av 06.09.22 slik at Karmøy kommunes vedtak av 12.05.22 oppheves og må til ny behandling.

### **Premissene for vurdering av endringssøknad:**

Kommunen skal vurdere søknad om endring som om bolig ikke er oppført. Men det skal ikke vurderes som et helt nytt tiltak, godkjent rammetillatelse skal ligge til grunn.

Det er på det rene at terrengendring er søknadspliktig da den får betydning for høydemåling av boligen. Og det er også avklart at pbl. § 29-4 kan benyttes som avslagshjemmel. Hensyn bak bestemmelsen i pbl. § 29-4 er i hovedsak å ivareta brannvern hensyn, og å sikre lys/luft mellom bygg og en viss avstand mellom bygninger, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Hensyn til nabo er også en del av denne vurderingen og man skal sikre tilstrekkelig avstand til nabogrensen.

Spørsmålet blir om endringen medfører objektivt kvalifiserte ulemper for naboeiendommer og/eller omgivelsene jf. pbl. § 29-4 (1) jf. § 30-4 (2). Først da «kan» kommunen fastsette høyde og form på terrenget.

Kommunen er innforstått med at det skal foreligge kvalifiserte ulemper som etter en helhetsvurdering skal veie tyngre enn tiltakshavers ønsker og behov, og at det er en høy terskel for å ikke godkjenne omsøkt plassering. Omsøkt plassering skal godkjennes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan" skjønnet etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd jf. Rundskriv H-8/15 s. 8.

Merk at dette gjelder hvis byggehøyden er i tråd med plan, noe som er stridens kjerne i denne saken.

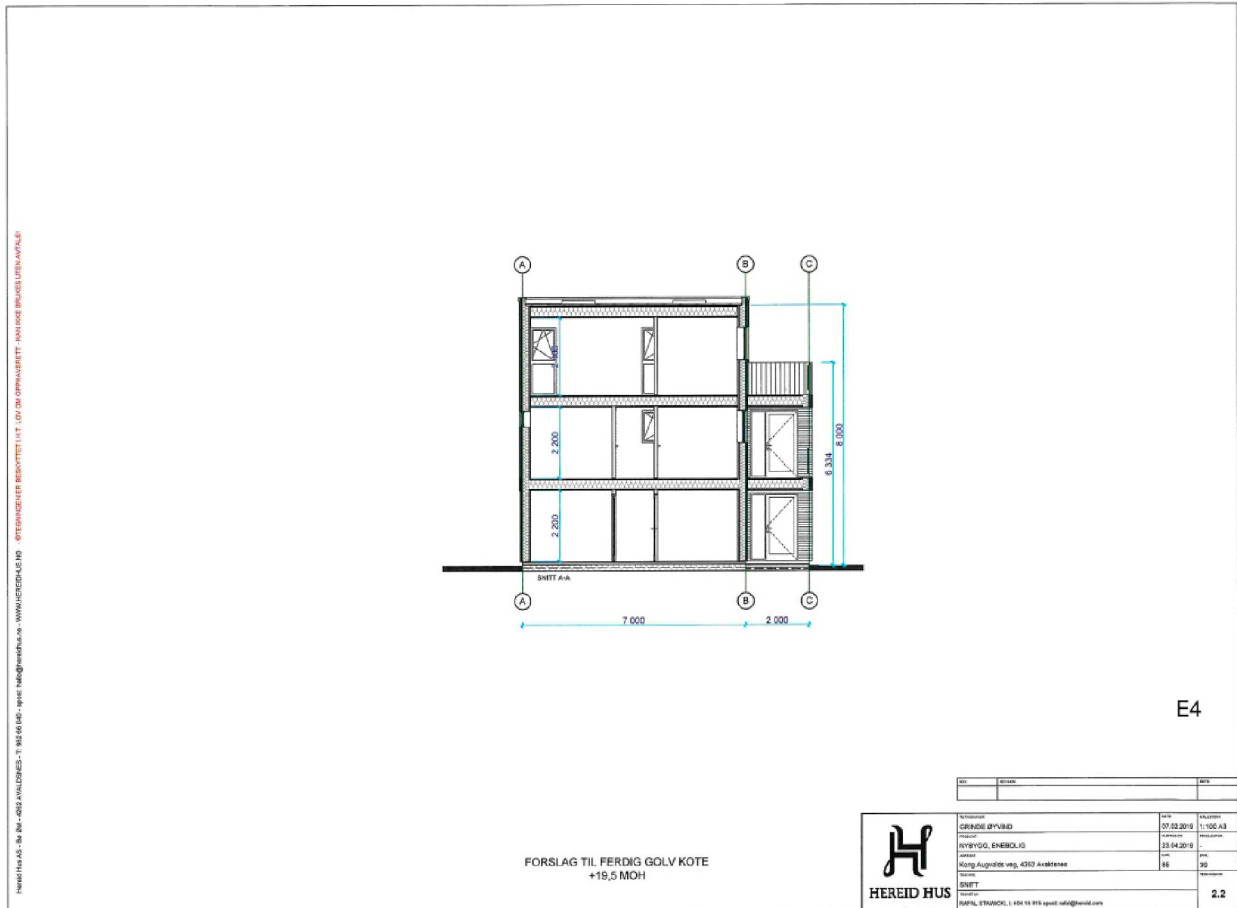
### **Kommunens vurdering av omsøkte terrengendring**

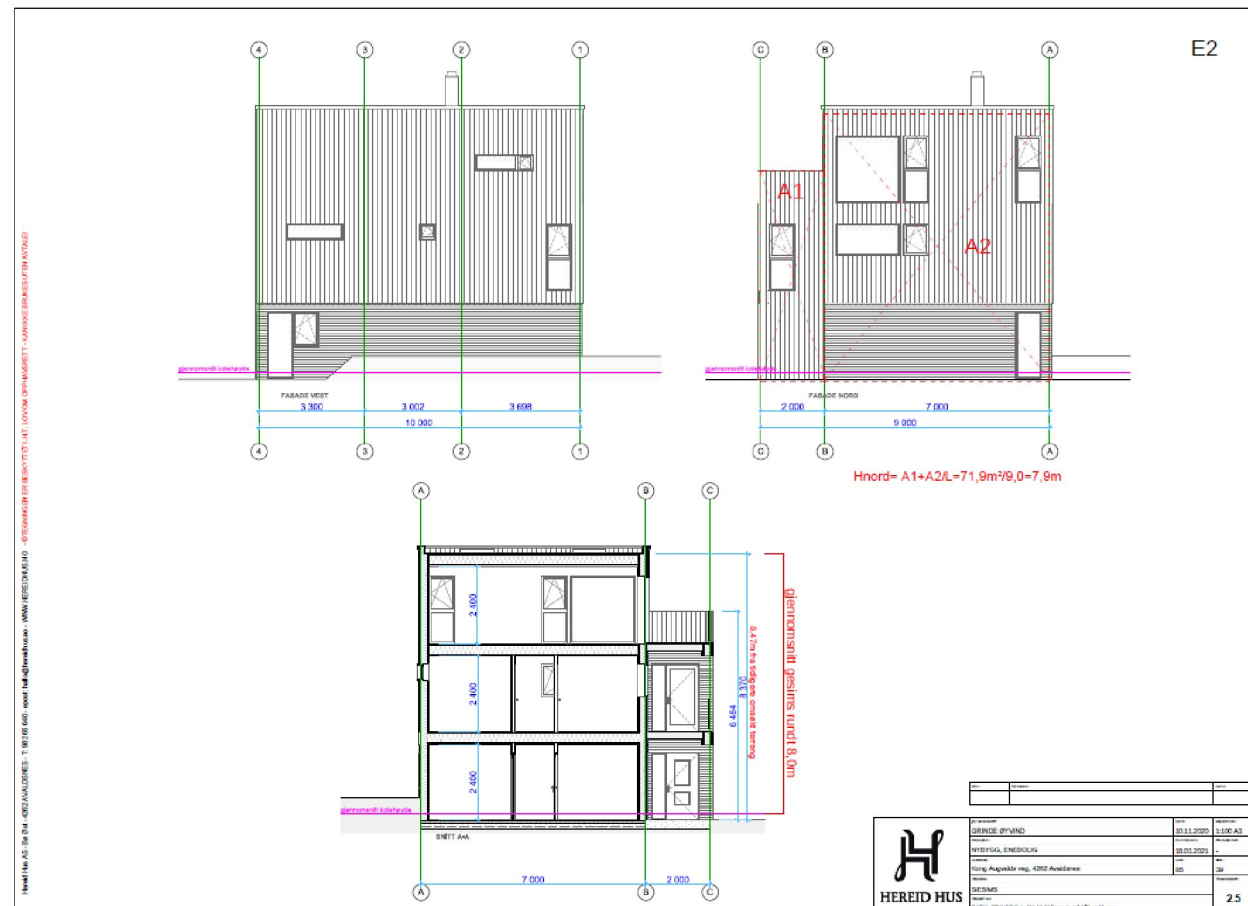
Bolig ble godkjent med kotehøyde + 19,5 på en flat, ferdig planert tomt. Høyden kunne justeres +/- 20 cm av kommunens tilsyn på stedet, men utstikkingsrapport angir at referanse høyde kote 19,50 var avsatt på plen mot vest. Boligens etasjer var prosjektert med feil høyde i to av etasjene, hhv. 2,2 m.

Tiltakets minste avstand til nabogrense vest mot gbnr. 85/41 ble godkjent til 4,1 m.

Tiltakets minste avstand til nabogrense nord mot gbnr. 85/75 ble godkjent til 4,0m.  
Tiltakets minste avstand til nabogrense sør mot gbnr. 85/18 ble godkjent til 1,4m. (Nabo i sør gav avstandserklæring, tiltakshaver var eier av denne eiendommen.)

Nedenfor er godkjente snitt- og fasadetegninger:



[illegible]

Kommunen er helt klar på at man ikke ville fått godkjent verken kotehøyde eller høyde på bolig dersom man i opprinnelig søknad hadde denne kunstige fyllingen. (Godkjent kotehøyde var + 1 m i forhold til naboeiendom i nord.) Og dette er fordi kommunen ville ha sett på tegninger av eksisterende, og nytt terreng, og sett at boligen da ikke ville blitt oppført innenfor gjeldende høydekrav hadde man lagt eksisterende terreng til grunn. Å heve terreng på en flat tomt som dette vil være unaturlig i forhold til omgivelsene og naboeiendommene rundt. Og det er ingen annen årsak til hevingen enn å komme innenfor høydekrav.

Kommunen ville heller ikke ha godkjent heving av terreng på denne tomten av hensyn til naboer.

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl. § 21-3 og det foreligger merknad fra nabo på gbnr. 85/41, 85/44 og 85/75. Merknadene går i hovedsak på at:

- Boligen er oppført for nær nabogrense.
- Boligen er bygget for høy. Nabo stiller seg undrende til at riktig etasjehøyde etter krav ikke ble tatt høyde for i opprinnelig prosess. Nabo påpeker at endringer av byggehøyde likevel er utført selv om det forelå merknader vedrørende byggehøyde i opprinnelig søknad. Nabo påpeker videre at terrenget opprinnelig var beviselig flatt, og at en kunstig påfylling av jordmasser ikke har noe å si for den reelle høyden boligen har. Byggehøyden påvirker sol/lysforhold og åpenhet på naboeiendommer.
- Boligen (type hus) passer ikke inn i området. God byggeskikk bør ta hensyn til omkringliggende tomters nivå. Om det er riktig at godkjent kote er 19,5, er denne høyere enn nabo mot nord og øst noe som bidrar til at boligen oppleves ruvende.

#### **Kvalifiserte ulemper**

Opprinnelig rammetillatelse ble påklaget av nabo, men ble ikke tatt til følge av kommunen eller Statsforvalter under forutsetning av at høyden var 8 m og innenfor kommuneplanens bestemmelser. Hadde boligen holdt seg til dette er kommunen enig i at høyden er noe man må påregne i boligfelt og at eventuelle ulemper da var noe man som nabo måtte tåle. Spørsmålet blir om en høydeforskjell på 0,47 m gir objektivt kvalifiserte ulemper.

Det er i forbindelse med ny behandling av søknad sendt inn soldigram og fasadetegninger med eksisterende, godkjent, og nytt terreng helt ut til naboeiendom.

Nabomerknader kan være både subjektive og objektive, samtidig er det de som kjenner området best. Kommunen mener det er et viktig poeng at merknader angående høyde også forelå ved opprinnelig søknad, men at kommunen da ikke hadde mulighet til å vektlegge disse i like stor grad så lenge tiltak var i tråd med plan. Videre er det klart at uten terrengendring ville bolig vært plassert for nærmere naboeiendom i vest og nord.

Selv om endringen isolert sett ikke er så stor, så mener kommunen at ulempen er kvalifisert så lenge man i tidligere godkjent tillatelse var tillatt maks byggehøyde. Det ble i rammetillatelse gitt tillatelse til kotehøyde 19,5, som var 1 m høyere enn naboeiendommer. Det kan virke isolert sett lite med en høydeoverskridelse på 0,47 m, men når man allerede har fått godkjent + 1 m kotehøyde i forhold til naboeiendommer og bygger 3 etasjer med angitt maks byggehøyde på 8 m, så vil ekstra 0,47 m virke desto mer ruvende.

Det vil være en objektivt kvalifisert ulempe at man som nabo blir fratatt den lovfestede retten til å godkjenne plassering, høyde, og avstand til nabogrense, som følger av pbl. § 29-4 (3). Dette er en bestemmelse som skal ivareta nettopp nabohensyn som innsyn, utsikt, solforhold osv.

Kommunen kan heller ikke se at ansvarlig søker/tiltakshaver sin kommentar om at de er godt innenfor BYA er et argument her. Det er ikke bare BYA som begrenser et prosjekt, også avstand til nabo vil påvirke omfang av et tiltak. I så måte tror kommunen at man objektivt kan si at flerparten av naboer sannsynligvis i større grad ville samtykket til et 2-etasjes bygg med større BYA, og da nærmere nabogrensen enn 4 m, fremfor et 3-etasjes hus med mindre BYA i et område med utsikt til havet.

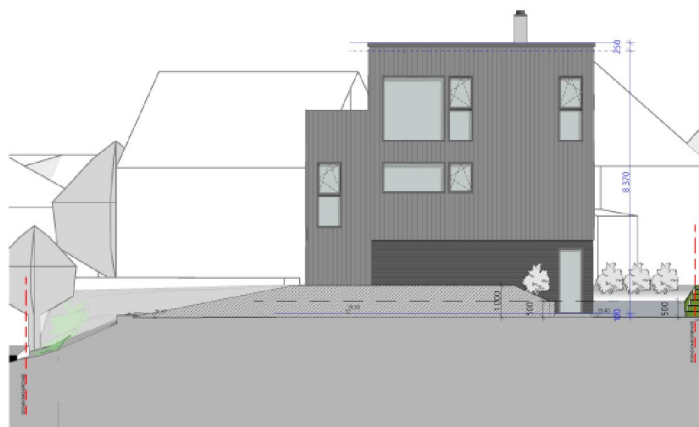
Det er videre også slik at boligen skiller seg ut med flatt tak. At boligen har flatt tak gjør at volumet blir mye større, enn om man bygget med saltak. Høyden for boliger med flatt tak vil av denne grunn få større effekt/påvirkning på naboeiendommer. Det vil da ha stor betydning om man bygger 3-etasjes hus fremfor 2-etasjes hus. Det er andre 3-etasjes hus i umiddelbar nærhet, men flesteparten av disse har da en delvis nedsenket kjeller som gjør at boligene i området er tilpasset hverandre, og de har saltak. (Bilde 1.)



Bilde 1



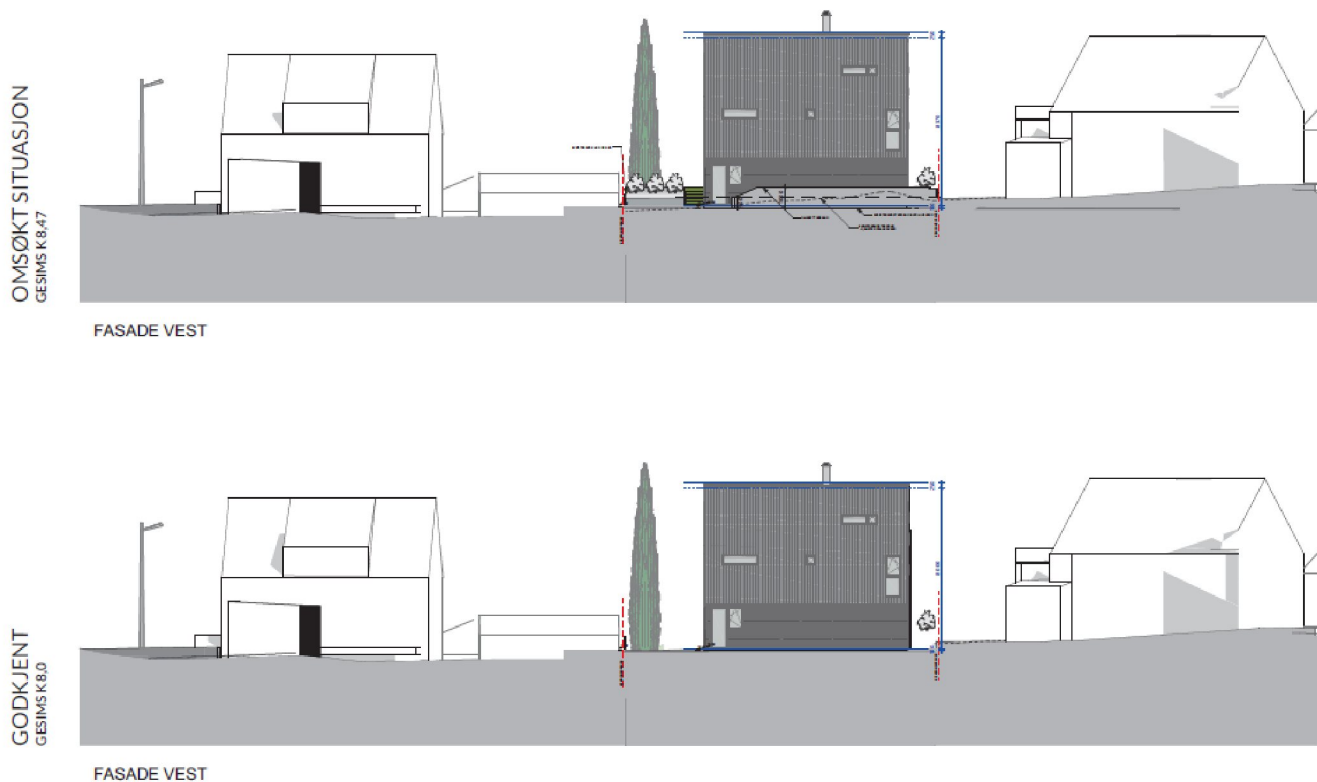
Bilde 2



Kommunen vil også si at innsyn ned på naboeiendom i nord er en kvalifisert ulempe, når man ser på de store vindusflatene boligen har i 3. etasje, se bilde 2 og fasadetegning. Dette er et relevant argument for alle naboer. Det er også en objektivt kvalifisert ulempe med økt skyggelegging på uteoppholdsområde for nabo i nord jf. soldigram.

Fasadetegning viser også terrengendringen på fasade nord som ikke er med på tegninger vedlagt endringssøknad.

Kommunen vil også påpeke at fasadetegninger for fasade vest godt illustrerer ulempene for nabo og terrengtilpasning. Fremfor godkjent terreng i flukt med og under naboeiendommene så blir terrenget nå hevet. Det er ingen annen grunn for dette enn å manipulere punkt for høydemåling. Terrengendringen går sågar helt inntil eiendomsgrensene, uten at det er gitt avstandserklæring fra berørte naboer eller gitt tillatelse etter pbl. § 29-4 (3). Se bilde under.



Kommunen mener på bakgrunn av ovennevnte vurdering at det foreligger objektivt kvalifiserte ulemper i form av sol- og lysforhold, innsyn, forringet utsikt, åpenhet på naboeiendommer og dårlig tilpasning til omgivelsene.

#### «Kan» vurderingen

Gjennom endringen som er gjort på terrenget så har tiltakshaver/ansvarlig søker fått en bolig som på opprinnelig søkt og tillatt planert tomt er 8,47 meter høyt, i strid med byggehøyde etter kommuneplan og i strid med avstandskrav til nabo i nord og vest.

Ut i fra omgivelsene, ut i fra nabohensyn, og ut i fra begrensningene som følger av plan så vil ikke terrengheving være en alternativ løsning som kommunen kan godkjenne. For at bolig skulle blitt oppført i tråd med TEK og etasjehøyde ville kommunen her ha foreslått å senke boligen i terrenget, eventuelt redusert etasjeantall til 2 etasjer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4. Denne situasjonen har oppstått ene og alene på grunn av forhold på ansvarlig søker sin side. Det ble gjort prosjekteringsfeil som gjorde at rammetillatelsen, med fastsatt kotehøyde og høyde på bygning, ble gitt under feil forutsetninger. For å rette på dette ble det gjort endringer på bolig og terreng, i strid med gitt tillatelse.

Ansvarlig søker mener at den endrede høyden vil være uvesentlig for omgivelsene og at det i alle fall ikke kan sies å være en betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø. De mener den store ulempen er at kommunen godkjente 3 etasjer i utgangspunktet, men at dette er det for sent å gå tilbake på jf. kommentar til Statsforvalterens varsel om omgjøring.

Kommunen er enig med Statsforvalter at terrenghevingen isolert sett ikke har ulemper. Men når heving av terrenget sees i sammenheng med heving av bolig så er det klart at dette blir noe mer enn bare en terrengheving. Terrenghevingen her gjør at høyde av bolig blir målt fra et høyere punkt. Dette gjør at denne saken har stor prinsipiell betydning, og også kan få store konsekvenser for framtidig oppfølging av høydekrav. Og øvelsen med å si at en overskridelse på 0,47 m gir kvalifiserte ulemper for naboer og omgivelser er ikke alltid enkel. Kommunen mener likevel at man kan det i dette tilfellet, dette fordi man i første omgang har godkjent en høyde på maks tillatt høyde. Begrepet «kvalifisert» er noe annet enn «vesentlig», det handler derfor ikke om overskridelsens størrelse, men dens følge for naboeiendommene.

Denne søknaden om endring vil være en omgåelse av lovverket som fratar naboer sine lovfestede rettigheter og mulighet for påvirkning. Og også kommunen sin mulighet for å godkjenne byggverks plassering. Dersom kommunen skulle tillatt denne terrengendringen på bakgrunn av at det ikke foreligger kvalifiserte ulemper så vil man risikere å få en uthuling av planverket gjennom manipulering av terrenget. Og dette vil være svært uheldig. Ved denne endringen av terreng vil søker/tiltakshaver omgå overskridelse av plan, omgå pbl. § 29-4, og krav til avstandserklæring fra naboer, som har kommet med merknader og tidligere påklaget vedtak. Dette mener kommunen er et sentralt moment, men som i følge sivilombudsmannen ikke er noe kommunen kan vektlegge i sin vurdering. Kommunen mener likevel dette er noe som kan vektlegges i «kan»-skjønnet.

### Konklusjon

Kommunen godkjenner ikke terrenghevingen. Høyden skal derfor måles fra gjennomsnittlig opprinnelig søkt terreng og høyden vil da ikke være i tråd med gitt tillatelse eller kommuneplan.

Så lenge høydekravet ikke lenger er oppfylt, på grunn av avslag på terrengheving, så vil søknad være avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om høyde;

### Dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplan 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:

*«Kommuneplan: 8.1.b. Bebyggelsen skal ikke ha høyde over 8 meter fra planert terreng. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven. Eiendommen ligger under kommuneplan som gir en begrensing i høyde som er 8,0m, eller en gjennomsnittlig gesimshøyde som ikke overskrider 8,0m. Dispensasjon gjelder endring av tidligere tillatelse og godkjent høyde på 8,0m. Det søkes om endret høyde fra 8,00 til 8,47m, for å kunne ivareta krav om innvendig høyde på 2,40 i hver etasje. Omkringliggende terrenglinjer, videreføres inn mot bolig. Når dette gjøres vil gjennomsnittshøyden på 8,0m ivaretas, samtidig vil vi også med dette ivareta gjeldene kommuneplan og regler beskrevet i denne, og hensynet bak bestemmelser er ikke satt til side.*

*Fordel med terrengendring er også at naboer fra vest og sør får jevnt terrengovergang gjennom felles grense, uten unødvendige skjæringer eller murer.*

*Samtidig gjør vi oppmerksom på at omsøkt bolig bruker 20 % i BYA (gjeldende BYA=40%), og stenger ikke solforhold for nabotomter.*

*Vedlagt tegninger og beregninger som viser at huset er innenfor kommuneplan og de regler som beskrives her, samt at avstander til alle omkringliggende naboer også er ivaretatt, så det er ikke noe ulemper for naboer. Samlet sett ser vi ingen ulemper med tiltaket og håper dispensasjon kan innfris».*

Kommunens begrunnelse for **ikke** å gi dispensasjon fra gesimshøyde:

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelser om gesimshøyde er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas, samt å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene.

Jf. kommuneplanens pkt. 8.1 b skal bebyggelsen ikke ha høyde over 8 meter fra planert terreng. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningslovens. Videre beskriver TEK 17 § 6-2 (1) følgende: Gesimshøyden er høyden til skjæringen mellom ytterveggs ytre flate og takflaten. Hvor taket er forsynt med et takoppbygg eller parapet som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten, regnes høyden til toppen av takoppbygget eller parapetet. Gesimshøyden måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

For omsøkt tiltak er gesimshøyden 8,47 meter. Tiltaket er endret fra opprinnelig godkjent høyde på 8 meter for å oppnå romhøyde i 1. og 2. etasje i samsvar med krav i TEK 17 § 12-7 (2). Da opprinnelig søknad med merknader ble vurdert, ble det lagt særlig vekt på at tiltaket var i samsvar med plan og de sentrale føringene for fortetting. Det ble konkludert med at tiltaket var innenfor hva som må påregnes i et sentrumsnært boligområde.

Fortetting samt tilbygg/påbygg i samsvar med plan er forhold som må påregnes i sentrumsnære boligområder. Tap av utsikt, lysforhold, luft mellom bebyggelse etc. må påregnes, men skal vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. For omsøkt tiltak vil eventuelle tidligere ulemper for naboer bli forsterket. Ulemper som kan påregnes som følge av gjeldende plan, og sentrale føringer om fortetting, anses ikke lenger å være innenfor hva naboer og omkringliggende eiendommer kan forvente. Det er uheldig at tidligere godkjent bolig ble omsøkt med en etasjehøyde på 2,2 meter. Kommunen kan likevel ikke se at dette er forhold som kan hensyntas i vurderingen av om hensynet bak bestemmelsen settes til side. Kommunen viser til pbl. § 21-4 (1) andre punktum «Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretaks opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav».

Kommuneplanen har romslige bestemmelser for utnyttelse og byggehøyder. Boligen er opprinnelig godkjent med en stor størrelse, men innenfor de bestemmelser som er gjeldende. En byggehøyde utover plan fører til ulemper som ikke kan forutsettes for verken naboer eller omkringliggende bebyggelse. En overskridelse av byggehøyde bidrar også til å redusere kvaliteten på tiltakshavers eget uteoppholdsareal. En dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om byggehøyde vil gi presedens både i området, men også i andre områder med samme plangrunnlag. Etter en konkret vurdering kan ikke kommunen se at det er tungtveiende argumenter for at dispensasjonen kan gis. Kommunen anser hensynene bak bestemmelsen og lovens formålsbestemmelse satt til side. Det vil følgelig ikke gjøres en vurdering av tiltakets fordeler og ulemper.

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjon jf. pbl. § 19-2 **ikke** er oppfylt.

### Klageadgang

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. 1835/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
sektorsjef areal- og byggesak

Birthe Smistad  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### Kopi til:

|                           |                      |      |           |
|---------------------------|----------------------|------|-----------|
| Kvala Arkitekter As       | Vestheimvegen 49     | 4250 | Kopervik  |
| May Elise Tennefoss Sørbø | Kong Augvalds Veg 16 | 4262 | AVALDSNES |
| Per Haavik                | Kong Augvalds Veg 22 | 4262 | AVALDSNES |
| Veronika Digernes         | Dalabrekkå 5         | 4262 | AVALDSNES |
| Øyvind Grinde             | Rehaugvegen 21       | 4262 | AVALDSNES |

**Vedlegg:**

Fasade nord m\_terreng

Fasade vest m\_terreng

Fasade øst og vest m\_terreng

Fasade nord m\_nabobygg

Fasade sør m\_nabobygg

Fasade vest m\_nabobygg

Fasade øst m\_nabobygg

Utomhusplan

Soldiagram

Redegjørelse for søknad om endring

C5 Merknad til nabovarsel

C6 Merknad til nabovarsel

C7 Merknad til nabovarsel

C8 Merknad til nabovarsel

D1 Situasjonsplan

E1 Tegning, fasader

E2 Tegning fasade og snitt

Q3 Kommentar til merknad fra nabo

Gnr. 85 bnr. 39 - Merknad fra nabo

Gnr. 85 bnr. 39 - Kommentar fra nabo vedr. nybygg

Gnr. 85, bnr. 39 - Statsforvalteren i Rogaland - Klageavgjørelse i byggesak - dispensasjon for høyde

Avslag - Endring av gitt tillatelse - gnr. 85 bnr. 39 - Kong Augvalds veg 20

## Klagerett

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

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Klagefrist</b>                                          | 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.                                                |
| <b>Innhold i klagen</b>                                    | 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.                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Hvem sender du klagen til?</b>                          | 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.                                                                                                                                                                                    |
| <b>Klageinstans</b>                                        | 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.                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b> | 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.                                                                                                                                                                                |
| <b>Kostnadene med klagesaken</b>                           | 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.                                                      |
| <b>Klage til sivilombudsmannen</b>                         | 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. |