

UNIKUS AS
Att. Håvard Kolbeinsvik
Postboks 4104 Jensvoll
8089 BODØ

Dato:31.05.2018
Saksbehandler:Kjell Arne Skogheim
Telefon direkte:75 55 53 69
Deres ref.:
Løpenr.:43236/2018
Saksnr./vår ref.:2018/1143
Arkivkode:42/927

Tillatelse

Byggeplass: Bulrats vei 31, 8020 BODØ
Tiltakshaver: GUNVALD JOHANSEN BYGG AS
Søker: UNIKUS AS
Tiltakstype: Rekkehus

Eiendom: 42/927
Bygningsnr:
Tiltaksart: Nytt bygg -
boligformål -
over 70 m²

Søknaden gjelder oppføring av 5 tomannsboliger i rekke, totalt 10 boenheter. Tiltaket omfatter vesentlig terrenginngrep og terrengstøttemurer. Det etableres felles utvendig parkeringsplass og underjordisk avfallsanlegg.

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1bokstav a) og k), godkjennes søknaden med følgende vilkår:

- **Rigg og ulempeplan for Hunstad Sør, VVA anlegg etappe 1, Sjøåsan Øst, datert 10.12.2014, godkjent 15.12.2014 av Bodø kommune, Byteknikk med forutsetninger legges til grunn. Kfr. dok. nr. 3 og 4 i sak nr. 2014/948.**
- **Det vises til planbestemmelsen § 2.6 og ulempeplanens pkt. 4 d) og forutsettes at ulemper knyttet til sprenging håndteres med hensyn til forskningsstasjonen i Mørkvedbukta.**

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra områdereguleringsplan for Hunstad Sør del 1, for oppfylling og planering av overskuddsmasser i areal regulert til turdrag - TD6 - som er et offentlig område, kfr. § 5.1. Bygningssjefen kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering finner bygningssjefen at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det foreligger avkjørselstillatelse, datert 05.02.2018, til kommunal vei, kfr. sak nr. 2017/8943.

Det foreligger tillatelse for tilkopling til kommunalt VA-nett, datert 31.01.2018, kfr. sak nr. 2017/8340.

Seksjonering kan ikke gjennomføres etter eierseksjonsloven i strid med forutsetningene for denne tillatelse.

Det foreligger naboprotester. Opprinnelig nabovarslet løsning er bearbeidet etterpå. Berørte naboer er varslet om dette i e-post fra søker og det gis fritak for ny ordinær nabovarsling. Samtlige berørte naboer får kopi av dette vedtak.

Byggesak

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 50 00
Telefax:

Elektroniske adresser:
postmottak@bodo.kommune.no
Kjell.Arne.Skogheim@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

Forskrift om tekniske krav til byggverk av 1. juli 2017 (TEK17) er lagt til grunn i søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtaket.

Saken behandles i medhold av delegert myndighet.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. Protesterende parter er dags dato underrettet om tillatelsen med kopi av dette vedtak.

Søknaden:

Søknaden, datert 25.01.2018, mottatt første gang 26.01.2018, senere revidert og mottatt på nytt den 22.05.2018, gjelder bygging av 5 horisontaldelte to-mannsboliger i rekke, totalt 10 boenheter, alle med egen inngang. Det etableres 3-roms leilighet i 1. etasje og 5-roms leilighet i 2. og 3. etasje. Inngang til 5-roms leilighet via utvendig trapp.

Det etableres felles utvendig parkeringsplass samt underjordisk avfallsanlegg med 3 containere.

Tiltaket omfatter også vesentlig terrengtilpasning og terrengstøttemur samt oppfylling/planering av overskuddsmasser på eiendom gnr 42/948, på areal regulert til turdrag og offentlig formål.

(Kfr. bekreftelse datert 08.08.2016 vedr. opparbeidelse av teknisk og grønn infrastruktur i Sjøåsan under dok. nr. 9 i saken.)

Bruksareal (BRA) for hele tiltaket er 964,1 m².

Kfr. arealoversikt for hver leilighet under dokument nr. 9, vedlegg 4 i saken.

1. etasje:

5 stk. 3-roms leiligheter med lik planløsning.

Bruksareal fra 68,2 m² til 68,6 m² BRA, derav 5,4 m² sportsbod.

Åpent overbygd bruksareal ved inngangsparti utgjør samlet 24,5 m² fordelt på 4,9 m² for leilighet. Åpent overbygd bruksareal under balkong utgjør samlet 31,0 m² fordelt på 6,2 m² for hver leilighet.

2. etasje:

5. stk. 5-roms leiligheter med lik planløsning.

Bruksareal fra 124,3 m² til 124,6 m² BRA derav 5,0 m² sportsbod.

Det blir terrasser både på sør- (6,0 m²) og nordsiden (11,7 m²) i 2. etasje og på 12,1 m² mot sør i 3. etasje.

Åpent overbygd bruksareal ved inngangsparti utgjør samlet 14,1 m² fordelt på 2,8m² for fire leiligheter og 2,9 m² for en leilighet.

Åpent overbygd bruksareal under balkong utgjør samlet 23,5 m² fordelt på 4,7 m² for hver leilighet.

Spesielle forhold:

Tidligere gitt tillatelse av 07.07.2017 for 2 rekkehus med 3 boliger i hver utgår, kfr. sak 2017/11502.

Opprinnelig var tiltaket omsøkt og nabovarslet med gjennomgående samme nivå/høyde for hele rekkehuset. Etter dialog med kommunen er tiltaket bearbeidet slik at hver av de 5 to-mannsboligene i rekkehuset trappes ned med 0,6 m i forhold til hverandre. Laveste enhet i bygget er da 2,4 m lavere enn tidligere omsøkt, mens høyeste enhet er på samme nivå.
Kfr. tegninger under dok. nr. 9 i saken.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av planbestemmelser for områderegulering for Hunstad Sør del 1, plan-id nr. 2432, vedtatt 12.12.2013. Området - felt B15-1 - er regulert til boligformål.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel (KPA) 2014-2026, vedtatt 19.06.2014.

Grad av utnytting er i planbestemmelsenes § 3.6 angitt som prosent bebygd areal (%-BYA). Største tillatte %-BYA er 45 %.

Tiltaket viser en grad av utnytting på 35,0 %-BYA.

Utnyttingsgraden er da beregnet i forhold til gjenværende areal (2137 m²) etter planlagt fradeling av parsell til enebolig øst på eiendommen.

Reg. best. § 3.6.

I området kan det oppføres bygninger med gesimshøyde 7,5 m og mønehøyde 9,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Ved pulttak eller flatt tak skal regulert mønehøyde gjelde som øverste gesims.

Tiltaket, når det er ferdig, har største gesimshøyde 9,1 m målt for hver enhet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Taket er flatt.

KPA § 3.2 stiller krav om minst 1,4 parkeringsplasser pr boenhet over 50 m² for boliger i sone C. Tiltaket krever da (10 x 1,4) 14 biloppstillingsplasser.

Det etableres 14 utvendige parkeringsplasser inkl. 1 HC-parkering på felles parkeringsplass på eiendommen.

Krav til leke- og uteoppholdsareal i sone C, framgår av KPA § 4.3, § 4.3.5 og tabell i § 4.4. Det er satt av et felles leke- og uteoppholdsareal på 200 m² (MUA) i den vestlige enden av eiendommen. For øvrig dekkes kravet til uteoppholdsareal (kfr. KPA § 4.3.5) i området av felles nærlekeplass LP2 for felt B15-1, kfr. planbestemmelsenes § 3.4.

Iht. planbestemmelsenes § 6.5 må nærlekeplass LP2 og tilstøtende turdrag være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

KPA § 1.10 Universell utforming og tilgjengelighet

For boligprosjekter og i reguleringsplaner for boligbebyggelse med 10 boenheter eller flere, skal minimum 10 % av boenhetene være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse, jf. byggeteknisk forskrift (TEK).

Prosjekter/områder med færre enn 5 boenheter er unntatt fra kravet. Med område menes delfelt, kvartal eller flere delfelter som enkeltvis eller samlet har mer enn 5 boenheter.

Det legges til rette for tilgjengelig adkomst fra parkeringsplass til nærmeste leilighet. Det etableres rampe med fall maks. 1:15 langs husets røstvegg.

Byggetomten:

Tomta har fallende/kuppert terreng og er avhengig av vesentlig terrengetilpasning, oppfylling av masser og terrengstøttemur bl.a. langs vei på nedsiden. Grunnen består i bunnen av fjell. Tomta knyttes til kommunal vei og VA-nett.

Bodø kommune, teknisk avd. forvaltningen har gitt avkjørselstillatelse fra kommunal vei, kfr. sak 2017/8943.

Det foreligger også tillatelse fra Bodø kommune, teknisk avd. forvaltningen for tilkopling til kommunalt VA-nett, kfr. sak nr. 2017/8340.

Plassering:

Tiltakets plassering i plan og høyde er vist på situasjonsplanen. Minste avstander fra terrengstøttemur til nabogrense i vest er 0 m. Minste avstand fra bunn av stablesteinsmur mot grense/vei på nedsiden er 2,0 m. Det foreligger skriftlig samtykke fra tilgrensende naboer. Minste avstand til annen godkjent bygning i vest (gnr 42/928) vil være ca. 10,5 m vurdert/målt i kartet av saksbehandler.

Toleranser:

Minsteavstander og maksimumshøyder gitt i lov, forskrift, plan eller i nabosamtykke er absolutte og kan ikke fravikes.

For øvrig for plassering i marken gjelder følgende:

- i horisontalplanet $\pm 0,05$ m
- i vertikalplanet $\pm 0,1$ m

Tiltaket skal plasseres i plan og høyde, i henhold til godkjent situasjonsplan, av ansvarlig utførende foretak.

Beliggenhetskontroll:

Beliggenhetskontroll skal utføres så snart som praktisk mulig, og rapport om resultatet skal oversendes kommunen.

Eventuelle avvik i forhold til godkjent situasjonsplan skal fremkomme.

Dersom avviket er større enn tillatte toleranser, skal det fremmes søknad om endringstillatelse. Denne skal, om nødvendig, nabovarsles etter plan- og bygningsloven § 21-3. Tillatelse skal være gitt før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger nabomerknad fra Lasse Kristensen og Charlotte Hunstad Ersvik, Bulrats vei 29, gjengitt i relevant/redigert utdrag som følger:

Naboklagen innledes med at en mener nabovarslet har vært mangelfullt og at de ikke har fått tilstrekkelig tid til å sette seg inn i materialet.

Det kommenteres videre at tiltaket på flere måter vil påvirke/berøre deres eiendom og området rundt negativt. Det pekes på at en utbygging i dette omfang vil føre til vesentlig økt trafikk inn i området. Det vil gi større gjennomgangstrafikk enn de var forespeilet, på veien som er en blindvei.

De mener også at tiltaket vil forringe deres eiendom fordi de vil miste både havutsikt, sol og få langt større innsyn enn det man kan forvente i området. Det pekes på at høyden på bygget vil være vesentlig høyere enn øvrig bebyggelse, og i så måte vil være til sjenanse for øvrige beboere i feltet.

Bekymringen i saken gjelder høyden på bygget og antall boenheter i tiltaket. Det pekes på at feltet for øvrig består av eneboliger og noen mindre rekkehus, og at det omsøkte tiltak ikke er i samsvar med øvrig bebyggelse i området.

Ansvarlig søkers kommentarer til protester:

Ansvarlig søker mener at nabovarslet har vært tilstrekkelig iht. krav i Byggesaksforskriftens § 5.2. om hvilke dokumenter/tegninger som skal være med.

Ansvarlig søker mener ellers at tiltaket omfang med økning fra 6 til 10 boenheter ikke vil medføre betydelig økt trafikk. Det vises til at det foreligger godkjent avkjørselstillatelse.

Ansvarlig søker viser til at tiltaket er i henhold til reguleringsbestemmelsene § 3.6 tredje og fjerde avsnitt, som tillater maks. gesimshøyde på inntil på 9,5 m for bygg med flate tak.

Det vises også til at tiltaket er plassert langt vest på eiendommen og har en minste avstand til aktuelle nabo på 37 m, mens tidligere omsøkt tiltak hadde en avstand på 22,1 m.

Det pekes også på at nybygget vil ligge lavere i terrenget enn nabobolig, henholdsvis kote 31,9 og 36,6 for golvnivå og 40,87 (justert) og 43,5 for møne.

En mener ut fra dette at tiltaket ikke vil skygge for naboen, bortsett fra om vinteren når solen er på sitt laveste, og at utsikten ikke reduseres mer enn det kan forventes i et felt under utbygging. Det kommenteres at utsikten mot sør er bevart, og at innsyn vil være begrenset da fasader mot nabo har lite vinduer samt at avstanden mellom byggene gjør at detaljer ikke vises i stor grad. Det bemerkes også at tiltaket har en utnyttelsesgrad på 35 %-BYA, som er godt innenfor tillatt BYA på 45 %.

Det påpekes at det er ingen begrensninger i bestemmelsene som regulerer type bebyggelse utover bebyggelse for bolig. Selv om det i hovedsak bygges eneboliger og rekkehus i området for øvrig, mener en at omsøkte tiltak tilpasses området ved bruk av tilsvarende materialbruk og byggeskikk. Det er også en fordel at området som helhet utvikles med boenheter av ulike størrelser for å skape et heterogent bomiljø.

Ansvarlig søker mener at omsøkte tiltak er prosjektert i henhold til gjeldende regler og bestemmelser.

Ansvar:

Ansvarlige foretak har erklært ansvarsrett.

Kontroll:

Egenkontroll er ikke eget ansvarsområde, men skal inngå i tiltakets kvalitetssikring.

Det er obligatoriske krav om uavhengig kontroll for våtrom og lufttetthet, jf. Forskrift om byggesak (SAK10), § 14-2, første ledd.

Dispensasjoner:

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanens § 5.1 "Turdrag – o_TD". I forbindelse med utbygging av veier/eiendommer i Sjøåsan som helhet og i forbindelse med omsøkt utbygging, så vil det skapes en del overskuddsmasser. Hunstad Sør Utbyggingsselskap ønsker å plassere disse massene i tilgrensende turdrag, TD6. Dette for å heve terrenget i TD6 og redusere høydeforskjell mellom omsøkt tiltak og eksisterende terreng i turdraget. TD6 er i dag et terrengsøkk som ligger betydelig lavere enn eiendommen, som ligger på en "bergrygg". Det vil være til fordel at turdraget arronderes med en jevnere utførelse, både for tiltaket, andre tilgrensende eiendommer og offentligheten som helhet. Det vil bli trinnfri adkomst til turdraget fra hele felles grense mellom eiendommene, der det ville bli høye murer om man fulgte eksisterende terreng. Tilkomsten til turdraget vil også lettes fra tilgrensende veier og fremtidig utbygging i nord.

Det foreligger en avtale mellom Hunstad Sør Utbyggingsselskap og de ulike utbyggerne av Sjøåsan Øst, om teknisk og grønn infrastruktur, datert 8 aug. 2016. Tiltakshaver er del av denne, og vil derfor opparbeide tilgrensende turdrag TD6 iht denne avtale. En enkel sti vil bli etablert langs turdragets lengde, som følger terrenget.

Vi mener fordelene er klart større enn ulempene i dette tilfellet, og dispensasjon bør innvilges.

Bygningssjefens vurdering:

For å dispensere i medhold av pbl. § 19-2 er vilkåret at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene i § 19-2 annet ledd første og annet punktum må være oppfylt før det er rettslig adgang til å gi dispensasjon.

I vurderingen om dispensasjon kan innvilges foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Først og fremst er det de formål som planen skal ivareta som må vurderes opp mot det tiltak det søkes igangsatt.

Dispensasjonsvurderingen er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn, for eksempel at vurderingen av arealbruken er endret etter at planen ble utarbeidet. Behandlingen av den enkelte søknad om dispensasjon må foretas ut fra en konkret og reell vurdering.

Hensynet om å ivareta planens intensjon, tilsier at det ikke skal være kurant å dispensere i enkelt saker.

Bygningssjefens vurderer dispensasjon for oppfylling av areal i turdrag TD6 slik at tiltaket vil føre til en mer naturlig tilpasning og utjevning av terrengnivået bak rekkehuset. Det legges til grunn at det er stor nivåforskjell mellom turdraget og bergryggen som boliger plasseres på, og at oppfyllingen gir en trinnfri adkomst til området.

Når det gjelder klage på nabovarsling er ikke dette en sak som er tatt til følge, fordi naboens merknader er gjort gjeldende selv om fristen var utløpt. Bygningssjefen kan heller ikke av framlagte skjemaer/opplysninger se at nabovarslinga har vært mangelfullt i forhold til det som kreves, jfr. Byggesaksforskriften § 5.2.

Når det gjelder nabomerknader er bygningssjefen enig i de kommentarer som er gitt fra ansvarlig søker. Vurderingen av tiltaket gjøres i forhold til gjeldende planbestemmelser og reguleringsplan. Tiltaket er prosjektert i henhold til gjeldende bestemmelser.

Det er ikke overskridelser hverken i forhold til høydebestemmelser eller tomtens utnyttelsesgrad.

Bygningssjefen kan ikke se at klage på innsyn og redusert utsikt og sol er relevante, når bygningen ligger minst 37 m unna nabohuset og i tillegg ligger ca. 2,5 m lavere på høyeste punkt av tak. Uansett er dette noe en må påregne ved utbygginger i boligfelt som dette.

Når det gjelder økt trafikk i området pga. 10 nye boenheter i stedet for 6 legges det vekt på at Bodø kommune, teknisk avd. forvaltningen har gitt en revidert avkjørselstillatelse for dette. Det legges til grunn at området er regulert med vei fram til tomte og at Forvaltningen med denne tillatelsen også har vurdert de trafikkmessige forholdene i området og fram til tiltaket. Tomta er stor og det kan ikke anses som unormalt at det er funnet plass til 10 nye boenheter.

Det legges ellers vekt på at tiltaket etter tilbakemelding fra kommunen er bearbeidet slik at rekkehuset faller av mot vest med 0,6 m for hver enhet, tilsammen 2,4 m. Bygningssjefen mener med dette at tiltaket i større grad enn opprinnelig omsøkt er tilpasset eksisterende terreng og omgivelsene. Pga. området's terrengnivå vil nødvendigvis boliger på denne «bergryggen» ligge høyt i forhold til omgivelser.

Når det gjelder økt trafikk i området pga. 10 nye boenheter i stedet for 6 legges det vekt på at Bodø kommune, teknisk avd. forvaltningen har gitt en revidert avkjørselstillatelse for dette. Det legges til grunn at området er regulert med vei fram til tomte og at Forvaltningen med denne tillatelsen også har vurdert de trafikkmessige forholdene i området og fram til tiltaket. Tomta er stor og det kan ikke anses som unormalt at det er funnet plass til 10 nye boenheter.

Bygningssjefen har ellers ikke noe å bemerke når det gjelder tiltakets utforming og visuelle kvaliteter, jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

Når det gjelder dispensasjon for oppfylning i turdrag vurderer bygningssjefen det slik at dette ikke medfører en vesentlig tilsidesettelse av de hensynene som bestemmelsen skal ivareta. Fordelen med en dispensasjon synes å være klart større enn ulempene.

Under henvisning til det som er anført ovenfor finner bygningssjefen det omsøkte tiltak å være i henhold til bestemmelser i gjeldende lov og forskrift og kan godkjennes. Dispensasjon i hht pbl § 19-2 innvilges.

Ferdigstillelse:

Tiltaket må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er ansvarlig søker's ansvar å søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse med nødvendige vedlegg.

Det skal innsendes komplette tegninger av tiltaket, slik det er bygd, samt oppdatert situasjonsplan. Dersom det er avvik i forhold til gitt tillatelse, kreves endringssøknad.

Gebyrberegning:

Gebyr er beregnet etter gjeldende betalingsregulativ.

Bygningssjefen gjør oppmerksom på at beregnet bruksareal (BRA) danner grunnlaget for kommunale avgifter.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen skal sendes til Bodø kommune v/Byggesakskontoret. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.

Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Ole Morten Kristiansen
bygningssjef

Kjell Arne Skogheim
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

Arne Solem Berg	Vei 1539 4	8020	Bodø
Charlotte Hunstad Ersvik	Bulrats Vei 29	8020	Bodø
GUNVALD JOHANSEN BYGG AS	Postboks 209	8001	BODØ
Kjetil Slettstrand	Leil. 1029, Gladengveien 4 G	0661	Oslo
Lasse Kristensen	Bulrats Vei 29	8020	Bodø
Line C Kjærran Storvik	Lilleteigen 28	8021	Bodø
Marius Ch Kjærran Storvik	Lilleteigen 28	8021	Bodø
Regine Rønning	Vei 1539 6	8020	Bodø
Sissel Arnette Skoglund	Leil. 1029, Gladengveien 4 G	0661	Oslo
Thea-Charlotte Solem Berg	Vei 1539 4	8020	Bodø
Tommy Larsen	Vei 1539 6	8020	Bodø
Stig Christoffer Solli	Internt Geodata		

Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bodø kommune, Byggesak, Postboks 319, 8001 Bodø. Besøksadresse: Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.

<p>Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)</p>	<p>Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.</p>
<p>Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)</p>	<p>Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.</p>
<p>Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)</p>	<p>Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens Servicetorg i Postgården.</p>
<p>Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)</p>	<p>Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.</p>
<p>Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)</p>	<p>Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.</p>
<p>Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)</p>	<p>Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.</p>