



Kristiansand
kommune

HAGA AS
Travbaneveien 3
4031 STAVANGER

Vår ref.:
BYGG-22/00965-10
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
03.05.2023

Sjursholmen, avslags vedtak utfylling i sjø, naust og ettergodkjenning av oppført brygge

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 420 / 637 / 0 / 0
Tiltakshaver: HAGA AS

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan".

Søknaden omfatter utfylling i sjø, oppføring av naust og ettergodkjenning av brygge.

En imøtekommelse av søknaden er betinget av at det kan gis dispensasjon fra formål i plan, pbl § 1-8 byggeforbud i 100m-beltet og kommunedelplanens § 6 e max kaifront 12 m vedrørende utfylling i sjø, oppføring av naust og brygge. Det foreligger søknad om dispensasjon

Dispensasjonsforhold knyttet til søknaden: formål i plan LNF-område og pbl §1-8 byggeforbud i 100m-beltet og kommunedelplanens § 6 e max kaifront 12 m.

Det foreligger merknader/protester til søknaden.

Søknaden:

Søknad om naust, fylling i sjø og oppføring av brygge er mottatt 27.07.22 og komplett 17.01.2023 BRA er oppgitt til 15 m² (naust). Brygge front 14,5 m, utfylling i sjø tilsvarende 30 m².

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
90071407

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Gjeldende plangrunnlag:

Kommuneplan for gamle Søgne kommune. Godkjent 28.02.2019. Formål LNF-område og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Byggetomten:

Tiltaket er omsøkt på parsell på nordsiden av Sjursholmveien. Området ligger innerst i Kossevigfjorden nærmere bestemt Leirkilen.

Protester/bemerkninger:

420/226:

Det søkes ettergodkjenning av en brygge.

Det er ikke nevnt i nabovarslet at det søkes om dispensasjon for graving i sjø, mudring, utfylling og andre tiltak.

Tiltak oppføres i LNF-område hvor det ligger restriksjoner i gamle Søgne kommuneplan.

Det er søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, det er ikke sagt noe i søknaden om hvorfor fordelene er større enn ulempene, søknaden fremstår som mangelfull.

Det aktuelle området som er omsøkt, er sårbart. Økt trafikk og tilgjengelighet til området er ikke bra. Øvrige områder rundt er regulert, men dette innerst i vika er ikke regulert.

Vedrørende brygge kan varslet nabo ikke se at hensynet bak bestemmelsen og fordeler og ulemper er vurdert i dispensasjonssøknaden.

Nabo påpeker at tiltaket vil være i strid med allmennhetens interesser at denne delen av strandsonen blir ytterligere privatisert. Bryggen som nå søkes ettergodkjent har vært etablert ulovlig. Godkjenning av brygge vil skape en uheldig presedens av «det er lettere å få tilgivelse enn tillatelse». Nabo forutsettes at denne saken sendes til høring hos statsforvalteren og at nabomerknad kommenteres og følger saken.

420/123:

Nabo påpeker følgende: Med referanse til Saksmappe 2019/745-8233/2019 - Sluttbehandling - Opphevelse av reguleringsplaner i forbindelse med revisjon av kommuneplanen er det uttalt følgende;

Ved opphevelse er det kommuneplanens arealdel som vil gjelde for området, og her er området foreslått avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Klager herved på søknad om dispensasjon med bakgrunn i at hvis det gis her, vil muligens flere be om å sette opp nye naust i området med referanse til dette. I tillegg virker naustet stort (nesten som en hytte) og det må store inngrep til i naturen for å få dette på plass. Området bør ikke bebygges mer enn det er i dag.

420/652:

1. omsøkte brygge er vesentlig større enn eksisterende brygge.

2. omsøkte bryggen plasseres i en retning som vil komme i konflikt med tilgang til Gnr. 420 Bnr. 652.

3. Bruk av bryggen med båt vil medføre behov for mudring og sprengningsarbeider under vann.

5. Norsk sjøfartsmuseum var i sin tid interessert i bunnforholdene og muligheter for fortidsminner gjemt her.

6. Etter tidligere mudringer i området er det kommet flere bekymringer fra div. fagfolk om strømningsforholdene i bukten og hensyn til nærliggende fuglereservat.

7. Bryggen vil øke motorferdsel i sårbart område og fuglereservat samt øke fare for forurensninger med støy for hekkende fugler, utslipp av olje/drivstoff og generell trafikk.

8. Dersom bryggen blir godkjent kan det gi presedens for andre ulovlige brygger. Tanken om å ta seg til rette og deretter bli tilgitt kan være en oppfordring til andre om å bryte reglene.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Tiltakshaver er gjort oppmerksom på at brygge ikke er godkjent, og den sendes derfor inn til kommunen for behandling.

Området var tidligere regulert til småbåthavn (19800121), men planen for leirkilen småbåthavn ble opphevet i 2018. Inngrepet som ønskes gjort med naustet, er i langt mindre grad invaderende enn den tidligere planen om småbåthavnen Leirkilen.

Vi har, i søknaden, argumentert hvorfor vi ser fordelen, større enn ulempen.

Nabo skriver også «det er ikke bra med ytterligere trafikk og øket tilgjengelighet for allmennheten i dette området». I kommuneplanen for Søgne – arealbestemmelser står det som et arealbruksprinsipp for kystsonen at; «strandsonen skal forvaltes i et langsiktig perspektiv der man gjennom helhetlig og planmessig utvikling sikrer hensynet til allmennhetens ferdsel, opphold og rekreasjon blir ivaretatt.» Vi mener at tiltaket ikke vil påvirke den allmenne ferdsel i negativ forstand og at fritidsinteressene som eksisterer i området forblir ens.

Tiltaket minsker trafikktrykket på veien i området og reduserer risikoen for ulykker for de myke trafikanter, da det per dags dato må fraktes utstyr o.l. fra hytte og til brygge/sjøkant. Hytten ligger 50-60 meter fra bryggen. Ønsket tiltak er utformet med tanke på sikkerhet.

Det er flere andre naust og brygger i området, og vi ser ikke hvorfor dette tiltaket skulle gi presedens for kommende søknader om naust. Naustet er innenfor de gitte bestemmelser om maks BYA, og maks høyder angitt i detaljreguleringen for Sjursholmen (19890615-1), som er det mest nærliggende å sammenligne med.

Det søkes om ny brygge i henhold til lovens bestemmelser. Bryggen har vært en del av den etablerte bruken i området i om lag 20 år eller lengre, og endrer ikke de eksisterende fritidsinteressene. Omkring ønsket tiltak er det allerede etablert motorferdsel både på vei og i sjø, det vil derfor ikke gi noe ytterligere risiko for utslipp med tanke på forurensing. Området er allerede sterkt utbygd og privatisert som hyttefelt, og å gi dispensasjon i dette tilfellet vil etter vår mening ikke gi uheldig presedens.

Tilgangen til gnr./bnr. 420/652 ses som tilstrekkelig etter vårt skjønn, dersom kommunen mener at en vinkling av bryggen mot øst vil være fordelaktig er dette noe som kan endres.

Det søkes hverken om sprengning eller mudringsarbeid.

Vi kan ikke finne informasjon på fortidsminner gjemt i det aktuelle området.

I forhold til naturvern har vi gjort undersøkelser gjennom naturdatabasen i henhold til hvilke tiltak som skaper risiko for de truede arter, vår konklusjon er at tiltaket ikke påvirker noen av de listede artene eller annet dyreliv.

Plan- og bygningssjefens kommentarer til protester:

Forholdene som kommer frem i merknadene fra både nabo og ansvarlig søker vil behandles i dispensasjonsvurderingen.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Området er godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er registrert funn i tiltaksområdet.

Tiltaksområdet ligger innenfor område merket med naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Tiltaksområdet er også registrert med dyrearter som er sterkt- og kritisk truede dyrearter som Dvergdykker og Lomvi. Disse påvirker ikke tiltaksområde direkte, men Kossevikfjorden og Leirviga er et område som har mange truede naturtyper som ålegress samfunn, strandeng, svartand og er gyteområde for fiskearter.

Uttalelser fra annen myndighet:

Parkvesenet Kristiansand kommune-

«Området er uregulert og avsatt til LNF i gjeldende kommuneplan.

Strandsonen fremstår uten bebyggelse på eiendommen og strandsonen bærer inntrykk av å være tilgjengelig utmark for allmennheten, jf. friluftslovens bestemmelser.

Etablering av bygg og anlegg som omsøkt medfører at området fremstår som bebygd og privatisert. Sjøarealene er våtmarksområder som er verdifulle for naturmangfoldet. Oppføring av sjøbod vil medføre behov for mudring som vil være uheldig.

Med bakgrunn i kommuneplanens arealformål, det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet og områdets ubebygde preg fraråder parkvesenet tillatelse til tiltak som omsøkt.»

Dispensasjoner:

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

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til

hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra formål i plan LNF-område og pbl §1-8 byggeforbud i 100m-beltet og kommunedelplanens § 6 e max kaifront 12 m, vedrørende utfylling i sjø, oppføring av naust og brygge.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

- Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:
Eiendommen 420/542 har i dag ikke et naust til oppbevaring av båt, andre redskaper og utstyr.
- Omsøkte plasseringen vurderes som hensiktsmessig og naturlig.
- Det søkes om oppføring av brygge på eiendom 420/637 tilsvarende den eksisterende bryggen.
- Dette tiltaket var oppført på eiendommen før nåværende eier kjøpte eiendommen.
- Leirkilen var tidligere regulert til en småbåthavn, og planen var å få plass til fire store brygger, store parkeringsplasser og med mulighet for vedlikeholdsmudring innenfor et angitt område.
- Planen ble omregulert i 2019.
- Bryggen har vært oppført/etablert siden starten av 2000-tallet, men det er usikkert om det har vært etablert brygge her fra før denne tid.
- Bryggen og området har vært etablert i minimum 20 år til sjørelatert bruk.
- Flere nye tiltak har blitt oppført med tanke på sjørelatert bruk siden år 2000, er det minimum blitt oppført syv naust med tilhørende brygger i området.
- Ved opphevingen av planen mistet grunneier båtplasser og parkeringsplasser. Grunneier ble dermed frarøvet en verdi. Vår vurdering er derfor at brygge og naust blir godkjent som kompensasjon for dette tapet.
- Det eksisterer lite til ingen fritidsinteresser i området utover å være et hyttefelt, og belastningen av å plassere et naust og en brygge vil derfor ikke motstride dages bruk og intensjonen i kommuneplanen.
- Området er allerede i stor grad privatisert og nedbygd. Ei heller ikke gi videre presedens.
- Omsøkte brygge vil få en kaifront på 10 meter og utgjøre 25 m². Bryggen er i samsvar med §6 e i kommuneplanen.

Hensyn:

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er:

Hensynet bak landbruks-, natur- og frilufters formål-
Formålet skal legge en begrensning på nedbygging av områder hvor primærnæring er prioritert, samt områder som kan benyttes av allmennheten til friluftsliv og rekreasjon. Tiltak som gjennomføres i disse områdene skal blant annet være for å ivareta en aktiv jordbruksdrift og skogsdrift. I disse områdene vil utbyggelse, av blant annet infrastruktur, måtte vike for arealer som kan nyttes innen primærnæringen eller som rekreasjonsområder for allmennheten.

Vurdering om hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt:

Første kumulative vilkår er at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt.
Søker nevner i sin søknad om dispensasjon at bryggen har ligget på stedet siden tidlig 2000 tallet og at sjøboden skal brukes til sjørelatert aktivitet samt at

eiendommen i dag ikke har brygge eller sjøbod. Søker nevner også at området ikke har spesielle friluftskvaliteter for allmennheten.

All bygging i strandsonen er en forringing av den allmenne rekreasjonsmulighet og friluftsliv. Dette er et område som ligger nært vei mot fritidsboliger knyttet til vei. Det er derfor et naturlig sted å ferdes for allmennheten. Tiltaksområdet er et av stedene man har lett tilgang til vannfronten fra vei. Det er et rikt dyreliv i leirkilen. Det er også flere truede dyrearter i området. så vidt man vet drives det ingen primærnæring i området. Oppføring av sjøbod vil også ha en betydelig innvirkning på landskapsformasjonene da det må utføres ikke-reversible tiltak i terrenget. Fjernvirkningen fra sjøsiden vil også bli betydelig.

Konklusjon:

På bakgrunn av ovenstående vurdering, konkluderer byggesaksenheten med at hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt.

Hensynet bak pbl § 1-8 «Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag»-

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Vurdering om hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt:

Første kumulative vilkår er at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt.

Søker nevner i sin søknad om dispensasjon at bryggen har ligget på stedet siden tidlig 2000 tallet og at sjøboden skal brukes til sjørelatert aktivitet samt at eiendommen i dag ikke har brygge eller sjøbod. Søker nevner også at området ikke har spesielle frilufsinteresser for allmennheten.

Naturmiljøet i området Leirkilen og Kossevikfjorden er gitt spesielle naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Tiltaksområdet er også registrert med dyrearter som er sterkt- og kritisk truede dyrearter som Dvergdykker og Lomvi.

Tiltaket vil ha stor innvirkning på landskapsformasjonene innerst i bukten da tiltaket krever ikke-reversible terrenginngrep. Tiltakene vil også ha en fjernvirkning sett fra sjøen. Selv om dette er et område med forholdsvis mye bebyggelse, vil tilføring av ytterligere bebyggelse øke det bebygde preget i området.

Tiltaksområdet ligger rett ved vei som gir en lett tilgjengelighet til vannkanten. Det er mange fritidsboliger tilknyttet vei ut til Sjursholmen. Området har allmenne frilufsinteresser. Omsøkte tiltak vil klart gjøre tilgangen for friluftsliv for allmenheten mindre tilgjengelig og mere privatiserende.

Konklusjon:

På bakgrunn av ovenstående vurdering, konkluderer byggesaksenheten med at hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt.

(Gamle Søgne) kommunedelplan §6 e-

Hensynet bak størrelsesbegrensninger på brygger i kommuneplanens arealdel;

I kommuneplanen heter det i § 6 bokstav e at maks kaifront er 12m og bryggereal maks 30m². Hensynet bak denne bestemmelsen er å ivareta ubebygde landarealer

ned til sjøen. Dette for å ivareta fellesskapets interesser i forhold til ubebygde områder langs sjøarealer.

Vurdering om hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt:

Første kumulative vilkår er at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt.

Søker nevner i sin søknad om dispensasjon at bryggen har ligget på stedet siden tidlig 2000 tallet og at sjøboden skal brukes til sjørelatert aktivitet samt at eiendommen i dag ikke har brygge eller sjøbod. Søker nevner også at området ikke har spesielle friluftsinnteresser for allmennheten.

Bestemmelsen har til hensikt og regulere størrelsen på brygger i kommunen, både lengde og areal for og ivareta ubebygde landområder ned mot sjø. Søker angir at bryggen har ligget på samme sted siden tidlig 2000- tallet. Det finnes ingen tillatelse i kommunen arkiver på oppført brygge. Omsøkte brygge vil derfor vurderes som etablering av en ny brygge. Ved etablering av brygge vil man oppta arealer ned mot sjøen som er for friluftsinnterese for allmennheten. Området ligger nærme veien og er meget lett tilgjengelig for allmennheten ned mot leirkilen. Omsøkte lengde på brygge er ikke innenfor bestemmelsen. Bestemmelsen presiseres at «kaifront er areal der båt kan legge til». Bryggen utgjør med dette 14,5 m kaifront. Ferdsel fra og til bryggen vil gi trafikk i et dyrerikt område og antageligvis behov for mudring da det er grunt i leirkilen.

Konklusjon:

På bakgrunn av ovenstående vurdering, konkluderer byggesaksenheten med at hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt.

Fordeler vs. ulemper:

Da det vurderes at hensynet blir vesentlig tilsidesatt vurderes ikke fordeler og ulemper.

Konklusjon

Plan- og bygningssjefen har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningsslovens § 19-2 foreligger ikke.

Dispensasjon som omsøkt vil kunne danne presedens for andre liknende saker i Leirkilen, da dette er et relativt tett bebygget område med fritidsboliger. Det meste av vannlinjen langs sjursholmen og Krossneset er privatisert. Området med friluftsinnterese og tilgang til sjøen for allmennheten er få. Tiltaksområdet er et av området som ligger lett tilgjengelig langs vei hvor folk ferdes. Det er også et rikt dyreliv i Kossevikfjorden og inn mot leirkilen. Flere av disse er rødlistede arter. Leirkilen er også vanskelig fremkommelig med båt uten at det mudres, som er lite ønskelig i dette området. Ved etablering av sjøbod ytterligere privatiseres området og det vil øke bruken av området. Da området ligger rett ved vei og ikke er tilknyttet til f.eks en privat hage fremstår området i dag som lite privatisert og tilgjengelig. Planen tillater ikke ytterligere etablering av brygge og sjøbod i dette området. Det er meget grunt i leirkilen og økt bruk ved etablering av brygge og sjøbod vil antagelig øke behov for mudring, noe som ikke er ønskelig i dette området.

Man kan ikke se at tiltaket skal brukes til primærnæring utover eget behov for fritidsfiske o.l. Sjøbod vil medføre et betydelig terrenginngrep som ikke er reversibelt. Tiltaket vil også ha en landskaps innvirkning sett fra både land og sjøsiden.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2023, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2023.

Beregning av byggesaksgebyr:

Ved tiltak der 12 ukers saksbehandlingsfrist er overskredet med mere enn 4 uker reduseres gebyret med 25% pr påbegynte uke. Behandlingsfristen er oversittet med mere enn 4 uker. Behandlingsgebyret frafalles derfor i sin helhet med unntak av kartavgift. Følgende gebyr beregnet:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon fra pbl § 1-8, 100m-beltet	5068	17 000
Disp fra formål LNF-område (reduisert 50%)	5068	8 500
Disp fra § 6 e kommuneplanen (reduisert 75%)	5068	4 250
Mindre tiltak, frittliggende sjøbod	5026	8 800
Brygge	5041	5 500
Kartavgift	5032	1 000

Totalt gebyr beregnet	45 050
-----------------------	--------

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Kartavgift	5032	1 000

<u>Totalt gebyr å betale</u>	<u>1 000</u>
-------------------------------------	---------------------

Gebyr ettersendes tiltakshaver:

Tommy Haga
Travbaneveien 3
4031 Stavanger

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Linda Haraldstad
Arkitekt

Arne Kjell Brunes
Leder/virksomhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Sjursholmen_naust_rev 17.01.23.pdf
Sjursholmen-revidert-situasjonskart-brygge-16.01.2023.pdf

Kopi til:
Tommy Haga

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:
Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten, vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.