



Abchus AS
Postboks 399
1401 SKI

Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Anne Karin Sedal

Vårt saksnummer:
201913822/22

Dato:
040320

RAMMETILLATELSE

Eiendom : Gnr 125 Bnr 108
Adresse : Hetlevikstølen 18
Tiltakshaver : Encore Investments AS
Tiltaket : Nybygg bolig

Vi viser til søknad mottatt 27.08.19 og tilleggsdokumentasjon mottatt 18.09.19.
Rammetillatelse datert 16.12.19, erstattes av dette vedtak.

1. Søknaden gjelder

- Riving av eksisterende fritidshus
- Oppføring av to tomannsboliger med tilhørende utenomhusanlegg
- Anlegging av forstøtningsmurer/ skjæringer

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plan og bygningsloven § 29-4, avstand til nabogrense.

Plankrav

Kommuneplanens arealdel § 3, plankrav fremkommer det at tiltak etter plan og bygningslovens § 20-1, bokstav a, d, g, k og i, skal inngå i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan og bygningsloven av 1985 eller nyere lov.

Punkt 3.3.tiltak som kan unntas fra plankrav, med videre henvisning til punkt 3.3.1

Tiltak i sentrumskerne S1, Bergen sentrum, byfortettingssone og Ytre fortettingssone der tomtestørrelse er maks 1500 m² og der alle følgende forhold er ivarett

- a. Tiltaket ikke gir vesentlige negative konsekvenser for trafikk, støy, kulturminner, avrenningslinjer og flomveier eller blågrønne verdier.
- b. Stedsanalyse viser at tiltaket samsvarer med langsiktig bystruktur og er i samsvar med kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel.
- c. Behov for teknisk infrastruktur er vurdert og nødvendig oppgradering kan sikres ved byggesaksbehandling.
- d. Tiltaket samsvarer med øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

e. Unntaket fra plankravet forutsetter at statlige og regionale myndigheter har hatt saken til uttalelse og ikke fremmet krav om reguleringsplan

Søknaden har vært oversendt til Statens Vegvesen, Fylkesmannen i Vestland og Hordaland Fylkeskommune i forhold til punkt e, unntak fra plankrav.

Det er ikke mottatt uttalelse innen fristen for høring.

Vi har konkludert med at omsøkte tiltak kommer inn under punkt 3.3. Tiltak som kan unntas fra plankravet og har derfor ikke vurdert søknad om dispensasjon fra plankrav.

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Riving av eksisterende fritidshus, BRA 54 m²
- Oppføring av to tomannsboliger med tilhørende utenomhusanlegg. BRA 497 m²
- Oppføring av 2 utvendige boder (for 4 enheter.)
- Anlegging av forstøtningsmurer;

Mur 1 → 11,8 meter lang, høyde fra 0 til 2,4 meter

Mur 2 → henholdsvis 8,9 meter og 5,3 meter lang, høyde 0,6 meter

Mur 3 → 5,6 meter lang. Høyde 0 til 0,6 meter

Mur 4 → 7,0 meter lang. Høyde 0,3 meter til 0,7 meter

Mur 5 → 9,7 meter lang, høyde 0,7 meter til 1,0 meter

Skjæringer:

Skjæring 1 → 5,0 meter, maks høyde 2,7 meter

Skjæring 2 → 4,1 meter, høyde maks 2,6 meter

Skjæring 3 → 4,5 meter, maks høyde 2,6 meter

Skjæring 4 → 4,8 meter, maks høyde 2,5 meter

Skjæring 5 → 18,2, maks høyde 2,5 meter

Skjæring 6 → 6,1 meter. Maks høyde 1,7 meter

Skjæring 7 → maks høyde 1,8 meter

2.1 Dispensasjoner

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4, for bygging/ skjæring, inntil 1,4 meter m fra nabogrense mot gnr 125 bnr. 218, og delvis på bnr. 92, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

2.2 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Forhåndsuttalelse fra vann og avløpsetaten må innhentes.
 - Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9.
 - Det må innsendes erklæring om ansvarsrett for prosjektering av tilkomstvei, privat vei langs eiendomsgrensen, samt uavhengig kontroll av prosjektering
- Dersom tilkomstveien, langs eiendomsgrensen, må utbedres for å ivareta sikkerheten på tilkomstvei må dette være på plass for søknad om igangsettingstillatelse.

2.3 Plassering:

Plasseringen/ skjæring 7, godkjennes med 1,4 meter til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gitt dispensasjon.

Plassering, bolig 1, godkjennes som omsøkt med 4,0 meter til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Plassering, bolig 2, godkjennes som omsøkt med 4,0 meter til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Det etableres en mur i nord, bnr. 98 som er prosjektert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. Det er opplyst fra ansvarlig søker om at det er en tilstøtende mur mot nord som man tilpasser eksisterende mot. Det foreligger erklæring datert 16.09.19 fra eier av bnr. 98 for anlegging av mur i nabogrense mellom eiendommene bnr. 98 og bnr. 108.

2.4 Høydeplassing

Tiltakets, Bygg 1 maksimale høyde på kote 60,84 meter godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Tiltakets, Bygg 2, maksimale høyde på kote 60,24 meter godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.5 Atkomst og avkjørsel

Bymiljøetaten har gitt uttalelse vedørende økt bruk av avkjørsel, datert 25.10.18. Vilkår og krav i uttalelsen skal etterkommes, jf. plan og bygningslovens § 27-4. Ansvarlig søker opplyser at det foreligger tinglyste erklæringer som sikrer lovlig atkomst, jf. plan- og bygningsloven § 27-4.

2.6 Vannforsyning og avløp

Vann- og avløpsetaten har gitt uttalelse datert 18.07.19 med saksnummer 2019/57498. Vilkår og krav stilt i uttalelse skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Eiendommen er uregulert.

Kommuneplanens arealdel vist som Ytre fortettingssone, Hensynsone H220_13
Haakonsvern skytefelt – gul sone. Hensynsone H2201, gul flystøysone

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er mottatt merknad fra gnr 125 bnr.134, gnr. 125 bnr. 153 og gnr. 125 bnr. 218 samt gnr. 125 bnr. 92, representert v/ Advokat Endre Grande

Merknaden(e) går i hovedsak på:

Gnr 125 bnr.134: Er imot bygging på tomten da vei ikke er god nok for tungtrafikk under byggeperioden. Kloakk er heller ikke god nok for 4 nye enheter.

Gnr. 125 bnr. 153: Tidspunkt for utsendelse av nabovarsel(sommerferie). Parkeringsforhold for Hetlevikstølen 7,9,11 og 13, som i dag parkerer langs offentlig vei og parkeringsdekning/ forhold av omsøkte 4 nye boenheter nye 4 enheter.

Gnr. 125 bnr. 92: Tidspunkt for utstedelse av nabovarsel(sommerferien). At tiltaket kommer inn under plankrav i henhold KPA § 3. Tiltaket ikke vurdert med tanke på stedsanalyse og at tiltaket ikke er sendt på forhåndsuttale hos sektormyndighet og at vilkår for dispensasjon eller

unntaket fra plankravet, ikke er oppfylt. Tiltaket strider med strøkskarakteren for området, bestående av eneboliger. Videre at utbygging slik omsøkt fremstår som massiv og tung. I forbindelse med oppføring av boliger er denne utbygging avhengig av murer/skjæringer mindre enn 4 meter fra nabogrense. Murene vil fremstå som fremmedelementer i omgivelsene pga mengden av disse murene. For omkringliggende bebyggelse vil denne utbygging fremstå som estetisk sjenerende. Videre er det stilt spørsmål om grad av utbygging for 4 boenheter er i tår med KPA 2018.

Gnr. 125 bnr. 218: Ingen merknad til at tomten bebygges, hus husene som er inntegnet på tomten passer dårlig med resten av bebyggelsen. Det ser ut som utbygger kun er interessert i mest mulig fortetting.

Kommentar til merknader

Gnr. 125 bnr. 134: Det er innhentet uttalelse fra Vann og avløpsetaten datert 18.07.19 hvor det fremkommer at det kan påregnes å få forhåndsuttalelse for tilkoblingsrett til offentlig vann og avløpsnett. Videre foreligger det veirett til bruk av den private vei.

Vi anser at søknaden ivaretar de forhold som nevnt i merknaden.

Gnr. 125 bnr. 153: Når det gjelder parkering for 4 nye enheter er disse parkeringsplassene prosjektert på egen eiendom og ikke langs privat vei. Bymiljøetaten har gitt positiv uttalelse vedrørende økt bruk av avkjørsel til kommunal vei. Det foreligger veirett til bruk av den private vei.

Gnr. 125 bnr. 92

Vedrørende merknad i forbindelse med tidspunkt for utstedelse av nabovarsel. Viser til veileder til byggesaksforskriften § 5.2:

Det skal framgå av varselet at merknader fra naboer eller gjenboere må sendes søker innen en frist på minst to uker etter at nabovarselet er sendt og nødvendig grunnlagsmateriale er gjort tilgjengelig, jf. pbl. § 21-3 første ledd. Søker bestemmer om fristen skal være lenger enn to uker. Der det likevel blir for kort frist for å komme med merknader bør kommunen vurdere merknader som er kommet for sent inn. Dette følger av forvaltningsrettens prinsipp om at en sak skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.

I dette tilfelle er det opplyst at nabovarsel er sendt ut via Altinn, slik at naboer og gjenboere får varselet selv om de er på ferie.

Når det gjelder KPA § 3, plankrav, er det mottatt stedsanalyse og søknad sendt regionale myndigheter (Statens vegvesen, Fylkesmannen i Vestland samt Hordaland Fylkeskommune) på høring. Det er ikke mottatt uttalelse fra høringsparter.

Tiltaket tilfredsstiller krav til parkering, grad av utnytting og Utomusarealer. Vi har vurdert tiltaket til at det kan unntas fra plankrav i henhold til KPA § 3.3.

Området er bebygget med eneboliger i varierende form og størrelse, tomannsbolig, og rekkehusbebyggelse. Videre ligger området i en fortettingssone i Kommuneplanens arealdel. I henhold til KPA § 26.4 er grad av utnytting satt til mellom 30% og 120%. Omsøkte tiltak har en grad av utnytting på 39,34 %.

Vi har vurdert din merknad opp mot omsøkte skjæringer og arkitektur. Området er bebygget med eneboliger varierende i form og størrelse, tomannsbolig, og rekkehusbebyggelse.

Prosjekterte tomannsboliger vil skille seg noe ut fra eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og arkitektur, men vil etter vårt syn, ikke virke sjenerende på landskapskarakteren i området.

For at tomten skal kunne bebygges er det nødvendig med skjæringer, for å få en naturlig utforming av tomten. Dette er også gjort på andre tomter i området for å gjøre de bebyggelige for boliger. Dette er ikke unikt for denne tomten. Skjæringer, mot naboer, bnr. 92 og bnr. 218,

har en høyde, varierende fra 2,5 meter til 1,1 meter og avstand fra grense på henholdsvis 2,5 meter til 1,4 meter. Eiendommen, bnr. 92, har sin tilkomstvei over bnr. 218 og langs eiendomsgrensen mot bnr108.

Skjæringer som omsøkt vil ikke forringe klager eiendom med henhold til lys, luft eller virke sjenerende for klagers uteoppholdsareal.

Gnr. 125 bnr. 218: Området er bebygget med eneboliger i varierende form og størrelse, tomannsbolig, og rekkehusbebyggelse. Videre ligger området i en fortettingssone i Kommuneplanens arealdel. I henhold til KPA § 26.4 er grad av utnytting satt til mellom 30% og 120%. Omsøkte tiltak har en grad av utnytting på 39,34 %. Prosjekterte tomannsboliger vil skille seg noe ut fra eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og arkitektur, men vil etter vårt syn, ikke virke sjenerende på landskapskarakteren i området.

3.3 Erklæring om ansvarsrett

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
ABCHUS AS	914313902	SØK- Tiltaksklasse 1	
ABCHUS AS	914313902	PRO- Tiltaksklasse 1	Bygningsutforming

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskriften § 14-2.

3.4 Atkomst og avkjørsel

Ansvarlig søker opplyser at det foreligger tinglyste erklæringer som sikrer lovlig atkomst, jf. plan- og bygningsloven § 27-4.

3.5 Visuelle kvaliteter

Et hvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Nærliggende eiendommer er utbygget over en periode fra ca. 1960 tallet til rundt 2003.

Byggene gjenspeiler at de bygget over tid, med preg av den aktuelle tids arkitektur.

Bebyggelsen i området er preget av eneboliger, rekkehus og lav- og høyblokker. Byggene gjenspeiler at de bygget over tid, med preg av den aktuelle tids arkitektur.

Bygningene i tiltaket vil derimot skille seg ut fra resten av bebyggelsen i området med tanke på utforming og arkitektur, men vil ikke virke sjenerende for landskapskarakteren i området. Prosjekterte 2- tomannsboliger er ulik utformet da de er prosjektert med flatt tak, i forhold til store deler av øvrig bebyggelse.

På grunn av tiltakets størrelse og omfang vil det ikke påvirke områdets karakter med tanke på bebyggelsesstruktur og organisering av områdets byrom og nettverk.

Av KPA § 26.4 fremkommer det at området (ytte fortettingssone) skal tilrettelegges for et variert og mangfold av bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon av boligtilbudet

Etter vårt syn er disse forhold ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.6 Støy

Eiendommen ligger i hensynsone Gul- flystøy i henhold til KPA 2018.

Ansvarlig søker har fremlagt støyrapport fra foretaket ApiAku Lars Oftedahl datert 05.08.19

Resultater og kommentarer

Innendørs lydnivå vil ikke overskride kravet i NS 8175, 30 dB LpAeq24h. Standard bygningstekniske løsninger er tilstrekkelige for å ivareta nevnte krav.

Heller ikke grenseverdien for maksimumsnivået L5AS vil være overskredet da koten for 80 dB

L5AS vil ligge nærmere rullebanen enn 52 dB Lden-koten.

Tabellen under viser hvilke støysituasjoner som er vurdert for utearealene.

Tabell 3 viser en oversikt over situasjoner som er vurdert i dette prosjektet

År Forklaring

2017 Støysoner for «dagens» situasjonen

2028 Støysoner for 2028 for samlet trafikk

2060 Støysoner for 2060 for samlet trafikk og parallellbane

Sammendrag

Det er ingen overskridelser av grenseverdien på 52 dB Lden på utearealene for dagens situasjon og prognosesituasjon for år 2028. Det er kun marginale overskridelser av lydnivå på utearealer for prognosesituasjon år 2060 med ny rullebane. Det er knyttet stor usikkerhet til sistnevnte situasjon. Ingen tiltak mot flystøy ansees nødvendige i prosjektet Hetlevikstølen 18.

Konklusjon

Det er ikke behov for tiltak mot flystøy i dette prosjektet.

3.7 Andre uttalelser eller vedtak

Vann og avløpsetaten har gitt uttalelse datert 18.07.19.

En kan påregne å få forhåndsuttalelse for tilknytningsrett til offentlig vann- og avløpsnett på følgende betingelser: Før det søkes om igangsettingstillatelse til bygningsmyndigheten skal det innhentes forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten

Bymiljøetaten har gitt uttalelse datert 25.10.18

Den aktuelle avkjørselen er regulert. Det er Plan og bygningsetaten som fatter vedtak i saken. Bymiljøetaten er uttalepart. Etter vår vurdering kan økt bruk av avkjørselen anbefales på følgende betingelser:

- Avkjørselen med tilhørende siktområde, rør eller stikkrenne, skal vedlikeholdes av grunneier eller bruker uten hensyn til hvem som har bygget eller bekostet avkjørselen.
- Frisiktsonen skal til enhver tid være fri for sikthindringer, av midlertidig eller permanent art, høyere enn 0,5 meter over hovedveiens nivå. Eksempel på sikthindringer er vegetasjon, gjerde, mur, bosspann eller lignende. Parkering i frisiktsonene tillates ikke.
- Anbefalingen gjelder for utvidet bruk av tilknytningen til den kommunale veien via eksisterende avkjørsel. Der hvor privat vei skal benyttes må det innhentes nødvendig tillatelse fra grunneier/veilag. Det samme gjelder for det tilfellet at bruken skulle fordre andre privatrettslige tillatelser.

- Anbefalingen gjelder for inntil 4 nye boenheter. Eksisterende bolig skal rives.

Søknaden er sendt Fylkesmannen/Fylkeskommunen og Statens Vegvesen for uttalelse i forbindelse med vurdering om unntak fra KPA § 3, unntak fra plankrav. Det er ikke mottatt uttalelse fra disse instansene.

3.8 Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd som regulerer tiltakets avstand til nabogrense. Det søkes om å plassere tiltaket/ skjæringer (5,6 og 7), henholdsvis 1,4 meter mot bnr. 218 og 2,5 m mot bnr. 92. Hovedregelen er at et tiltak skal ha en avstand til nabogrense som tilsvarende bygningens halve høyde, og ikke mindre enn 4m.

Dispensasjon kan bare gis dersom verken hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1, blir

vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hovedhensynet bak plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd er å hindre brannspredning til andre byggverk og ivareta behovet for luft, lys, utsikt samt hindre innsyn.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Søker begrunner søknad om dispensasjon

Vedrørende dispensasjon for mur og skjæringer i nabogrense, samt frittstående sportsboder innenfor 4- meter grense mot nabogrense, begrunnes dette med at mur/ skjæringer er nødvendig for å få en naturlig utforming av tomtens beskaffenhet. Sportsboder kan flyttes på hvis det er ønskelig fra naboer. En dispensasjon vil også gi betydelige fordeler for tiltakshaver, samtidig som det vil gi positive virkninger for nærområdet. Etablering av fire enheter bidrar til et levende og dynamisk bomiljø. Tiltakshaver får muligheten til å etablere fire boenheter, og dermed utnytte eiendommen i samsvar med sin tiltenkte funksjon i kommune

I denne konkrete saken søkes det om oppføring av 2 tomannsboliger inkl. parkering. For å kunne utnytte tomten best mulig for boligbygging, slik omsøkt, krever den noen skjæringer og oppføring av murer. Skjæring 5, 6 og 7 og mur (5) kommer nærmere nabogrenser, bnr. 92 og bnr. 218, enn 4,0 meter. Avstand oppgitt til henholdsvis 2,5 meter og 1,4 meter.

Det etableres også en mur i nord som er prosjektert nærmere nabogrense, mot bnr. 98 enn 4,0 meter. Det er opplyst fra ansvarlig søker om at det er en tilstøtende mur mot nord som man tilpasser omsøkte tiltak mot.

Det foreligger erklæring datert 16.09.19 fra eier av bnr. 98 for anlegging av mur i nabogrense mellom eiendommene bnr. 98 og bnr. 108.

Skjæring 7 og mur i grensen til bnr. 218, har en avstand på 1,4 meter til nabogrense. Skjæring 5 og 6, har en avstand til bnr. 92 på 2,5 meter.

Eiendommen, bnr. 92, har sin tilkomstvei over bnr. 218 og langs eiendomsgrensen mot bnr. 108. Avstand mellom bolig på bnr. 108 og bolig på bnr. 92 er målt til ca. 17,7 meter. Planering og bruk av skjæringer/ murer er for å tilrettelegge for gode uteoppholdsarealer og parkering på egen eiendom.

Tiltaket er i tråd med Kommuneplanens arealdel da området ligger i ytre fortettingssone, hvor det skal tilrettelegges for boligutbygging.

Skjæringene vil ikke øke risikoen for brannspredning. De vil heller ikke påvirke sol- og utsiktsforhold eller lys og luft for eksisterende boliger. Etter vår vurdering blir ikke hensynene bak avstandsbestemmelsen vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved dispensasjonen er at eiendommen ved bruk av skjæringene kan utnyttes til utbygging av flere boliger med gode lys og solforhold. Ulempene for naboer er at skjæringene kommer nærmere nabogrensen enn lovens krav på 4 meter. Ved å gi dispensasjon vil eiendommen som har bestått av et eksisterende fritidshus få tillatelse til oppføring av to tomannsboliger. Vi anser likevel at plasseringen av skjæringene utgjør minimal ulempe for

naboene, og er innenfor det som må tåles i tettbygd strøk. Fordelen tiltakshaver har ved å kunne utnytte eiendommen fullt ut anses for å være klart større enn ulempene. Vilåårene for å gi dispensasjon fra pbl. § 29-4 andre ledd er således oppfylt.

1. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Anne Karin Sedal - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi:

Encore Investments AS, Sælenveien 36, 5151 STRAUMSGREND
Advokat Endre Grande, Østre Nesttunveg 20, 5221 NESTTUN
Thor Lange, Hetlevikstølen 70, 5173 LODDEFJORD
Tor Johannessen, Hetlevikstølen 14, 5173 LODDEFJORD
Vidar Skogedal, Hetlevikstølen 70, 5173 LODDEFJORD
Øivind Emil Andreassen, Hetlevikstølen 5, 5173 LODDEFJORD

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
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: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
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.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	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.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	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.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	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.