



Olai Marton Jacobsen

Dato: 19.04.2022

Vestre Karmøyveg 262

Dokumentnummer: 21/11310-6

4275 SÆVELANDSVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

Gnr. 4, bnr. 28 - Vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt

Kommunen viser til varselet vi sendte 20.12.21. Vi har ikke mottatt nye opplysninger i saken, og vi har heller ikke mottatt søknad om tillatelse.

Vedtak om pålegg og tvangsmulkt

Kommunen pålegger deg derfor å fjerne/tilbakeføre de ulovlige tiltakene innen **01.07.22**. Dette er hjemlet i pbl. § 32-3.

Vi vedtar samtidig en tvangsmulkt på kroner 25 000,- Dette er hjemlet i pbl. § 32-5.

Med «tilbakeføring» menes at eiendommen må se ut slik den gjorde før du satte i gang med det ulovlige arbeidet.

Dersom du fjerner/ tilbakefører innen fristen, slipper du å betale tvangsmulkten.

Informasjon om saken

Det er utført flere tiltak på eiendommen som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2 første ledd jf. § 20-1 og tiltakene er dermed ulovlige.

Det ble sendt brev om anmodning om redegjørelse den 19.11.21, en redegjørelse ble mottatt 07.12.21. Det var på bakgrunn av denne det ble vurdert at tiltakene er søknadspliktige, og det ble dermed sendt varsel om pålegg med tvangsmulkt den 20.12.21.

Det er utført en terrengendring med sprenging av fjell – dette er et tiltak som er søknadspliktig i henhold til pbl. § 20-3 og krever dermed ansvarlig foretak.

Det er bygd et påbygg på et gammelt uthus/hønsehus – et påbygg er søknadspliktig i henhold til pbl. § 20-3 og krever ansvarlig foretak, i tillegg er bygget delvis over byggegrensen og krever dermed dispensasjon fra denne.

I tillegg er det utført flere tiltak som hver for seg kunne vært unntatt søknadsplikt, men i dette tilfellet er det flere tiltak som ikke er søkt om og de bryter byggegrensen. Der flere mindre tiltak utgjør en større helhet skal det ses på samlet i henhold til veiledningen til byggesaksforskriften (VSAK 10) § 4-1. Disse tiltakene er dermed også søknadspliktige, dette gjelder:

- Overbygg over kjellertrapp
- Utvidelse av bislag/gang
- Utvidelse av stue/fasadeendring
- Bod langs fjell

De tiltakene som bryter byggegrensen krever også dispensasjon fra denne.

Brakke langs veg – en brakke er en midlertidig konstruksjon, dersom den skal stå lengre enn 2 måneder er den søknadspliktig i henhold til pbl. § 20-1. Brakken står også utenfor byggegrensen og krever derfor dispensasjon fra denne.

Det ble i varsel om pålegg med tvangsmulkt gitt frist til 01.03.22 for å sende inn komplett søknad, vi kan ikke se at vi har mottatt søknad per dags dato.

Begrunnelse for vedtaket

Kommunen har vurdert at alle tiltakene skal ses på som en større helhet og alle tiltakene er dermed søknadspliktige og krever ansvarlig foretak i henhold til Pbl § 20-3.

Som et virkemiddel i plan- og bygningsloven for å få gjennomført pålegg, er det i § 32-5 gitt hjemmel for å vedta tvangsmulkt som blir effektuert dersom tiltaket ikke blir rettet innen fristen gitt i pålegget; **01.07.22**.

Med hjemmel i § 32-5 blir du ilagt en tvangsmulkt på 25 000,- kroner som vil bli fakturert dersom tiltaket ikke er rettet innen **01.07.22**

Størrelsen er vurdert til å være stor nok til å kunne virke som motivasjon for oppfyllelse, men likevel ikke urimelig stor i forhold til alvorlighetsgraden på ulovligheten. Kommunen vurderer det som svært viktig at forholdet blir brakt i lovlige former.

Hva kan du gjøre for å rette forholdet?

For å rette opp det ulovlige forholdet kan du gjøre følgende:

- Du kan fjerne de ulovlige forholdene.
- En ansvarlig søker (en fagperson) kan sende oss en søknad om å få forholdet godkjent i ettertid. Forutsetningen er at søknaden blir godkjent. (Se veilederen på vår nettside)

Frist for å sende inn komplett søknad: 01.07.22

Du er selv ansvarlig for å gi beskjed til kommunen når forholdet er rettet.

Når vi har mottatt dokumentasjon som viser at forholdet er rettet, kan vi avslutte saken.

Du kan søke om å få tiltaket godkjent

Det er mulig å rette opp tiltaket ved å søke om tillatelse i ettertid. En ansvarlig søker (en fagperson) kan sende oss en komplett søknad om å få forholdet godkjent. Dersom søknaden blir godkjent og arbeidet utført, vil vi kunne avslutte saken.

Det er mulig å søke om utsatt frist

Dersom det er vanskelig å rette forholdet innen fristen, kan du søke om å få fristen utsatt. Du må i så fall begrunne søknaden og foreslå en ny, rimelig frist.

Hva kan skje hvis du ikke retter forholdet?

Dersom du ikke retter forholdet innen fristen, må du betale tvangsmulkten. Vi vil kunne vedta nye og høyere tvangsmulker dersom det ulovlige forholdet vedvarer.

Vi kan også gi deg et forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom. Et forelegg innebærer at vi kan tinglyse vårt krav som en heftelse på eiendommen din.

Vi har også mulighet til å politianmelde forholdet.

Du kan klage innen tre uker

Fristen for å klage på dette vedtaket er 11.05.22. Se vedlagt melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Anvendt regelverk

- Din plikt til å søke om tiltaket er hjemlet i pbl. §§ 20-1 - 20-3.
- Kommunens rett til å gi deg pålegg om å rette det ulovlige forholdet er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 32-3.
- Kommunens rett til å vedta tvangsmulkt er hjemlet i pbl. § 32-5.
- Kommunens rett til å gi forelegg er hjemlet i pbl. § 32-6.
- Kommunens kan politianmelde forholdet etter plan- og bygningsloven § 32-9 om straff.
- Din rett til å klage på vedtaket er hjemlet i forvaltningsloven § 28.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med servicetorget eller på e-post post@karmoy.kommune.no hvis du har spørsmål. Husk å skrive saksnummer i emnefeltet.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 631/22.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Evy Johannessen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Klagerett

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

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