



Saksbehandler: Åsne Klokkestuen Odéen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
097/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	06.09.2022

Vedtak i klagesak - Platting/terrasse - gnr. 22 bnr. 164 - Søre Ferkingstadveg 143

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø tar ikke klagen til følge

Saken oversendes til statsforvalteren i Rogaland for endelig avgjørelse.

Hovedutvalg teknisk og miljø 06.09.2022:

Behandling:

Saken trukket.

HTM- 097/22 Vedtak:

Saksutredning

Sammendrag

Saken gjelder klage på vedtak om pålegg om retting og ilagt tvangsmulkt for ulovlig oppført platting og levegger innenfor 100-metersbeltet.

Bakgrunn for saken

Karmøy kommune har siden 2020 kartlagt ulovlig oppførte bygg og tiltak. I denne forbindelse ble det oppdaget at det er oppført platting med tilhørende levegger på sjøhuset på eiendommen med gnr. 22, bnr. 164. Sjøhuset på eiendommen er en del av et område med høy kulturhistorisk verdi som er merket med vernekategori A. Det er ikke regulert byggegrense mot sjø på eiendommen og alle tiltak utenom fasadeendring krever derfor dispensasjon fra byggeforbudet innenfor 100-metersbeltet etter plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8. Det er ikke søkt om dispensasjon for tiltaket.

Den 11.02.2022 ble det sendt en anmodning om redegjørelse der en ba om nærmere opplysninger om tiltaket og informerte om at det kunne bli opprettet ulovlighetssak. Klager tok kontakt med saksbehandler den 07.03.2022 og ba om å bli kontaktet for nærmere avklaring på hva saken gjaldt.

Henvendelsen ble besvart 11.03.2022. Etter denne dialogen ble det den 12.04.2022 sendt varsel om mulig pålegg om retting og tvangsmulkt. Klager uttalte seg i forbindelse med varselet den 18.04.2022. Kommunen vurderte at det ikke framgikk nye opplysninger som ville ha betydning for vurderingen i saken som følge av uttalelsen og den 14.06.2022 ble det fattet vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt.

Klage

Den 30.06.2022 sendte eier av gnr. 22, bnr. 264 inn klage på vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt. Klagen er rettidig.

Klager bestrider at tiltaket er ulovlig og har kommet med følgende anførsler til vedtaket:

«Vi vil på det sterkeste protestere på den vedtatte tvangsmulkten, da det ikke er vi som eiere av gnr. 22, bnr. 164 som har oppført terrasse med levegger foran vår Fritidsbustad/Sjøhus. Vi kan heller ikke se at det er grunnlag for å ilegge oss tvangsmulkt på 20.000 kroner»

Klager ber videre om at eiendommens status endres til Fritidsbolig/Sjøhus, i tråd med anmodning i tidligere brev.

Videre vises det til at det bygges en fritidsbolig på gnr. 22, bnr. 213 som både i størrelse og høyde bryter med det helhetlige kulturhistoriske miljøet som er etablert på vestsiden av Ferkingstad havnebasseng. Klager har i denne forbindelse ikke mottatt nabovarsel og anser dette som en saksbehandlingsfeil.

Klager viser også til at en har mottatt støtte fra kommuneantikvaren for å sette sjøhuset i tilsvarende stand som da det ble oppført i 1971. Det etterlyses også dokumentasjon fra da det ble gitt tillatelse til utleie gjennom Ferkingstad havfiskemotel til dette og flere andre sjøhus i havnen.

Avslutningsvis ber klager om at alle bygninger som inngår i vernekategori A på vestsiden og østsiden av Ferkingstad havn blir behandlet under ett for å sikre likebehandling.

Vurdering av klagen

Det følger av pbl § 32-3 (1) at plan- og bygningsmyndighetene «kan gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold» når det foreligger forhold som er «i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven». Samtidig som det utferdiges pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt etter pbl § 32-5 jf § 32-3 (3).

Kommunens vurdering er at platting med tilhørende levegger er et tiltak som er i strid med byggeforbudet i strandsonen etter pbl § 1-8 (2).

Et «tiltak» er i pbl § 1-6 (1) definert som «oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf § 20-1 første ledd bokstav a til m». Alle søknads- og meldepliktige byggverk er «tiltak» etter lovens betydning og oppføring av platting og levegger faller dermed inn under definisjonen.

Etter pbl § 1-6 (2) kan et tiltak ikke iverksettes dersom det er i strid med lovens bestemmelser eller bindende arealplan. Dette medfører at et tiltak som i seg selv ikke er søknadspliktig etter lovens kapittel 20 likevel ikke kan iverksettes uten tillatelse dersom det er i strid med bindende arealplan

eller øvrige bestemmelser i plan- og bygningsloven, herunder byggeforbudet i strandsonen.

Det er ikke regulert byggegrense mot sjø i reguleringsplan for området og forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet er dermed gjeldende for eiendommen. Sjøhuset ligger i et område av Ferkingstad havn som i delplan for kulturminner i Karmøy er foreslått til kategori A og er en del av en sammenhengende rekke som samlet har høy verneverdi, noe det skal tas særlig hensyn til innenfor 100-metersbeltet langs sjøen etter pbl § 1-8 (1). Bestemmelsen er en videreføring av det tidligere byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen som fulgte av § 17-2 i plan- og bygningsloven fra 1985. Siden tiltaket er oppført uten søknad skal det vurderes etter dagens regelverk og planverk.

I forbindelse med behandling av klagen har kommunen oppdaget at deler av plattingen er bygget ut over eiendomsgrensen. Klager har sendt tilsvaret til de nye opplysningene og mener at eiendomsgrensene som viser på kartet ikke er de samme som ble satt i 1967. De viser også til at plattingen er laget etter den som var lagt i 1971.

Etter kommunens syn samsvarer grensene i dagens kart med den som framgår av dokumentene som foreligger fra opprettelsen av eiendommen i 1967. Klager har sendt inn kontrakten fra da tomten ble solgt i 1967 der det opplyses at tomten skal være 5,78 x 10 meter noe som gir et samlet areal på 57,8 m². Dette samsvarer med målene på vedlagt situasjonskart. Bygging på annenmanns eiendom kan ikke gjennomføres uten at det gis samtykke fra grunneier, i dette tilfellet Karmøy kommune. Etter kommunens syn er dette nok en årsak til at klager må rette tiltaket.

Klager viser til at det ikke er de som har oppført plattingen med tilhørende leegger og henviser til tidligere redegjørelse i saken. Klager overtok eiendommen i 2013 og i tilsvaret til varsel om pålegg og tvangsmulkt mottatt 18.04.22 har klager opplyst at de måtte frakte bort materiale fra en gammel platting som har vært der siden 1971 da de skulle sette i stand eiendommen. Under behandlingen av saken har kommunen gjennomgått flyfotografier fra perioden 2002 til 2021. En kan ikke se at det er platting med tilhørende leegger før på fotoet som er tatt i 2017. Det foreligger historiske fotografier av sjøhusene fra 1975. På fotografiet av sjøhusenes bakside viser det ikke platting og det er ikke leegger eller gjerde. Etter Karmøy kommunes syn kan en dermed ikke si at plattingen med tilhørende leegger har eksistert siden sjøhuset ble oppført, men at tiltaket må være satt opp i ettertid.

Klager har på telefon med saksbehandler informert om at eksisterende platting ble oppført i 2013 i forbindelse med at det ble lagt inn vann og avløp i sjøhuset. Kommunens vurdering er at plattingen som ble oppført i 2013 uansett må regnes som et nytt tiltak ettersom en eventuell tidligere oppført platting var så ødelagt og gjengrodd at den ikke viser på eldre flyfoto. Den nye plattingen kan dermed ikke regnes som en erstatning for en tidligere platting, men må regnes som et nytt tiltak som krever dispensasjon fra pbl § 1-8.

Når det gjelder leeggene som er oppført rundt plattingen viser de ikke på hverken fotografier eller flyfoto før i 2021. Denne delen av tiltaket ser ut til å være satt opp i tidsrommet mellom 2017 og 2021 og må etter kommunens syn regnes som et helt nytt tiltak som krever dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen. Det er også leeggene som i størst grad endrer det estetiske uttrykket til sjøhuset og bryter med resten av den verneverdige sjøhusrekken.

Videre anfører klager at det ikke er grunnlag for å ilegge tvangsmulkt på 20.000 kroner. I denne forbindelse vises det til at formålet med å fastsette tvangsmulkt er å oppmuntre til å rette det ulovlige tiltaket innen en gitt frist. Dersom tiltaket rettes før fristen utløper, bortfaller tvangsmulkten. Bakgrunnen for at tvangsmulkten er fastsatt til 20.000 kr er at tiltaket er i

strandsonen og i et område med svært høy kulturhistorisk verdi. Karmøy kommune ser det som svært viktig at tiltaket rettes og vurderer at tvangsmulkten ikke er urimelig stor. Vi gjør også oppmerksom på at det er mulighet til å søke om forlenget frist for retting dersom det blir vanskelig å rette tiltaket innen fristen.

Klager ber også om at eiendommens status endres til Fritidsbolig/sjøhus i tråd med tidligere anmodning. Dette er et krav som ikke kan imøtekommes. Det er en betraktelig forskjell på fritidsbolig og sjøhus. En endring til fritidsbolig krever at en søker om bruksendring. Kommunen kan uansett ikke se at endring av status til Fritidsbolig/Sjøhus har betydning for klagesaken, som dreier seg om plattingen med tilhørende levegger er et tiltak innenfor 100-metersbeltet og krever søknad om dispensasjon.

Videre viser klager til at det er satt opp et nybygg på gnr. 22 bnr. 213 som bryter med det helhetlige kulturhistoriske miljøet som er etablert på vestsiden av Ferkingstad havnebasseng. Klager har i denne forbindelse ikke mottatt nabovarsel og anser dette som saksbehandlingsfeil. Til dette vil det bemerkes at dersom skulle foreligge en saksbehandlingsfeil under behandling av søknaden til tiltaket på gnr 22 bnr 213, er ikke dette en feil som har virket inn på vurderingen av klagers sak. Manglende nabovarsel i en annen byggesak kan ikke påberopes som en saksbehandlingsfeil som danner grunnlag for ugyldiggjøring av klagers vedtak etter bestemmelsen i forvaltningsloven § 41.

Klager har lagt fram dokumentasjon på at en har mottatt støtte fra kommuneantikvaren for å sette sjøhuset i tilsvarende stand som da det ble oppført i 1971. Det etterlyses også dokumentasjon fra da det ble gitt tillatelse til utleie gjennom Ferkingstad havfiskemotel til dette og flere andre sjøhus i havnen.

Kommunen har overlevert de dokumentene som finnes i arkivene til klager. Arkivering er mangelfull fra denne tidsperioden, men kommunen har vanskelig for å se at en tillatelse til å leie ut deler av sjøhuset som en del av daværende Ferkingstad havfiskemotel kan ha betydning for vurderingen av om plattingen og leveggene er ulovlig oppført.

Avslutningsvis ber klager om at alle bygninger som inngår i vernekategori A på vestsiden og østsiden av Ferkingstad havn blir behandlet under ett for å sikre likebehandling. Til dette bemerkes det at enhver byggesak må behandles individuelt, men at gjeldende plan og vernekategori for eiendommen vil ha innvirkning på utfallet i saken.

Kommunen kan ikke se at det kommet nye opplysninger i klagen som endrer vurderingen som ble gjort i vedtak av 14.06.2022. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier at tiltaket er godkjent tidligere. Det er også oppdaget at deler av tiltaket er bygget på Karmøy kommunes eiendom uten samtykke. Kommunen mener derfor at plattingen og leveggene er tiltak som krever dispensasjon etter pbl § 19-2 fra byggeforbudet i strandsonen jf pbl. 1-8.

All den tid slik dispensasjon ikke er gitt, er plattingen med tilhørende levegger på eiendommen et tiltak som er «i strid» med bestemmelsen om byggeforbud i strandsonen etter plan- og bygningsloven § 1-8. Kommunen vurderer derfor at vedtak om pålegg og tvangsmulkt etter pbl §§ 32-3 og 32-5 er fattet på riktig grunnlag og skal opprettholdes.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Det har ikke kommet fram opplysninger i klagen som endrer denne vurderingen. Kommunalsjef teknisk vurderer at plattingen med tilhørende levegger som er bygget utenfor sjøhuset er et tiltak

som er i strid med byggeforbudet i 100-metersbeltet jf plan- og bygningsloven § 1-8. På bakgrunn av dette opprettholdes derfor beslutningen som ble truffet i vedtaket av 14.06.2022 om pålegg om retting og tvangsmulkt.

Vedlegg:

gnr. 22, bnr. 164 - Tilsvar på brev

Klagesak - plattingterrasse - gnr. 22 bnr. 164 - Søre Ferkingstadveg 143

gnr. 22, bnr. 164 - Klage på pålegg og vedtak om tvangsmulkt

E-post

Støtte til utbedring av sjøhus 2014

Vedtak i ulovlighetssak - gnr. 22, bnr. 164 - Søre Ferkingstadveg 143 - Platting/terrasse og levegg/rekkverk

Gnr. 22, bnr. 164 - Tilsvar forhåndsvarsel med tvangsmulkt

Sjøhust tomter Ferkingstad havn

Skjøte Sjøhuset

Foto - Stakeluke kloakk

Foto - Stakeluke og stengekran vann

Eiendomskatt karmøy kommune for sjøhus 2022

Forhåndsvarsel med tvangsmulkt - Platting/terrasse - gnr. 22, bnr. 164 - Søre Ferkingstadveg 143

Gnr. 22, bnr. 164 - Svar på spørsmål vedrørende sak

Gnr. 22, bnr. 164 - Spørsmål vedrørende sak

Anmodning om redegjørelse - ulovleg tiltak i naust - platting/terrasse/endra bruk - gnr. 22, bnr. 164 - Søre Ferkingstadveg 143

Ferkingstad.bakside

Flyfoto2002

Flyfoto2007

Flyfoto2013

Flyfoto2017

Flyfoto2021

ferk_havn_1975[1]

ferk_havn_2_1975[1]

ferk_havn_3_1975[1]

Ferkingstad Rorbucamp[6118]

SKM_C450i22070513530