



Statsforvaltaren i Rogaland

Dato: 08.09.2022

Postboks 59 Sentrum

Dokumentnummer: 21/10727-50

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Helland

Førebuaende klagehandsaming - Ulovleg oppførte tiltak - gnr. 53, bnr. 44 - Austre Karmøyveg 616

Tiltak: Ulovlig oppførte tiltak
Byggested: Gbnr: 53/44 Austre Karmøyveg 616
Tiltakshaver: Noralf Tveit
Ansvarlig søker:

Karmøy kommune visar til klage datert 18. juli 2022 over kommunen sitt vedtak i sak nr 21/10727 – vedtaksnr. 563/22.

Karmøy kommune finn, som underinstans, å ikkje ta klaga til følge. Saka vert sendt til Statsforvaltaren i Rogaland for endeleg avgjerd.

Samandrag

Saka gjeld klage på vedtak om pålegg om retting – riving av ulovleg oppført garasje/fritidsbustad og bodar – samt tvangsmulkt. Det er mottakar av pålegget - tiltakshavar - som klagar på vedtaket.

Bakgrunn for saka

På eigedom med gbnr. 53/44 er det oppført fritidsbustad, garasje innreia som fritidsbustad i 2. etasje, 3 bodar og pumpehus. Tiltaka er oppført i tidsperioden 1995 til 2013. Det er berre fritidsbustaden som er godkjent oppført etter plan- og bygningslova.

Eigedomen er ein del av reguleringsplan 156 Hestavikneset, stadfesta i 2002. Føremålet er fritidsbusetnad og det er ikkje byggjegrænse mot sjø. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 100 m². Maksimal gesimshøgde er 2,4 meter. Før reguleringsplanen vart vedteken var det kommuneplan 2001-2011 som gjaldt. Føremålet var og då fritidsbusetnad og det var ikkje byggjegrænse mot sjø. Tillatt bebygd areal skulle heller ikkje då overstiga 100 m². Maksimal gesimshøgde var 3,5 meter og mønehøgde maks 7 meter.

Det godkjente bygget på eigedomen – fritidsbustaden - har eit bebygd areal på 120 m².

Garasje og to bodar vart bygd tidlig 2002. Ein frittstående bod til teknisk utstyr vart sett opp i 1995, eit pumpehus for borehol vart bygd rundt 2000. Garasjen var 70 m² når den vart oppført. Det er sidan bygd to utvendige bodar til ved og diverse reiskapar, slik at arealet på garasjen per dags dato har eit bebygd areal på 89,5 m². Mønehøgde er 6 meter og gesimshøgde 2,4 meter. Mål er henta fra rammesøknad sendt inn i 2021. I tillegg er det oppført to frittliggjande bodar med bebygd areal på ca. 15 m² pr bod, en bod på ca. 7 m² og pumpehuset er ca. 5 m², målt ut fra flyfoto.

Etter våre opplysningar har bygningsmassen på eigedomen eit samla bebygd areal på totalt $120+89,5+15+15+7+5= 253,5 \text{ m}^2$.

Det har vore omfattande kommunikasjon mellom kommunen og klagar. I korte trekk har klagar meint at garasjen/fritidsbustaden, når den vart oppført, var unnateke søknadsplikt og at det var ein såkalla meldingssak. Han seier han har sendt melding om garasjen til kommunen då den vart oppført i 2002, men denne kan kommunen ikkje finna.

Forskrift om saksbehandling og kontroll av byggesaker (pbl fra 1997), som var gjeldande i 2002:

«§ 2. Tiltak som kan behandles etter melding, nummer 3:

«Mindre byggearbeider på bolig- eller fritidseiendom (...) når byggearbeider ellers utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

Som mindre byggearbeider regnes:

a. Oppføring av en enkelt frittliggende bygning eller annet byggverk. Bygningen eller byggverk kan ha samlet bruttoareal og bebygd areal inntil 50 m² og skal ikke nyttes til beboelse eller til næringsdrift. Bygningen eller byggverket kan oppføres i inntil 1 etasje, og kan i tillegg underbygges med kjeller...»

Garasjen/fritidsbustaden var i 2002 70 m² og er bygd med loft, og går dermed ikkje under tiltak som kan handsamast etter melding i høve til plan og bygningsloven fra 1997.

Tiltakshavar visar til eit skriv frå kommunen datert 2006 (vedlagt), der det står at garasje på 70 m² kan gå som meldingssak, og meiner difor at hans garasje/fritidsbustad er oppført lovlig.

I samme skriv står det at:

- Tiltak som skal ha 2 etasjer skal søkes etter PBL § 93 (PBL fra 1997).
- Loft på garasjer kan derfor ikke ha et bruksareal som overstiger 1/3 av bygningens bebygd areal dersom det skal søkes som melding.
- Garasjer med bruksareal over 50 kvm. skal ha 4 m. til nabogrense og 8 m. til egen bolig.

Garasjen var 70 m² då den vart oppført, i følge tekeningane i rammesøknaden er bebygd areal på loft større enn 1/3 av bygget sitt bebygde areal og garasjen står 3-4 meter fra eigen bustad, noko som betyr at tiltaket var søknadspliktig og ikkje kunne handsamast som meldingssøknad i 2002

Klagar sendte melding på garasjen og tilbygget til fritidsbustaden i 2005. Han fekk meldinga i retur med beskjed om at tiltaket krevde dispensasjon. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket har vorte fulgt opp vidare etter dette, før tiltaka vart oppdaga i kartlegging av kvite bygg i 2021. Dette er sjølvstøtt beklageleg. Kommunen ser likevel at klagar, trass i at han visste at garasjen var ulovleg oppført allereie i 2005, har fortsatt å byggje ut, samt bruksendre.

I 2021 oppdaga tilsyn bygg og miljø tiltaka og ba om ei forklaring.

Klagar søkte til slutt om garasjen/fritidsbustaden, men trekte søknaden i mars 2022.

Han sendte så ein e-post til kommunen der han skreiv: «garasjen er bygget i henhold til TEK10 stue og kjøkken 2 soverom vindfang, samt bad og vaskerom. Denne innfrir alle krav til å bli kalt fritidsbolig visst det skulle være av bekymring». Kommunen hadde fram til dette vore i den tru at det var snakk om ein garasje. Rammesøknaden mottatt 23.12.21 informerte ikkje om at garasjen er innreia som fritidsbustad, her var det berre vist garasje og loft/hobbyrom. Garasjen er altså ein fritidsbustad i dag.

Det vart så fatta vedtak om pålegg om retting den 01.04.2022.

Tiltakshavar ba om utsett frist for å klaga på pålegget, samt eit møte der han gav uttrykk for at han ville prøva å få skilt ut garasjen som fritidsbustad. Han vart anbefalt å initiere privat forslag om planendring i høve til dette. Det vart opplyst om at det ikkje er sikkert at han vil få dette godkjent.

Han har så valgt å klaga på pålegget.

Klagar meiner, i korte trekk, at garasjen ikkje var søknadspliktig då den vart oppført. Vidare peikar han på tilhøve som likskap for lova, som han meiner er fråverande.

Kommunen har vurdert at både oppføring av garasje, tilbygg til garasje, bruksendring av garasje til fritidsbustad, samt oppføring av frittliggjande bodar/pumpehus er, og alltid har vore, søknadspliktige tiltak. Når dei ikkje er godkjent kan kommunen krevja retting med heimel i pbl. § 32-3.

For meir informasjon om sakgong og tidlegare vurderingar av tiltaket, sjå vedlegg.

Klage

Pålegg om retting og tvangsmulkt vart fatta 01.04.2022. Klagar ba om utsett klagefrist og fekk innvilga ny frist til 15.08.2022. Klaga er såleis rettidig.

«Politisk behandling av Rivningsvedtak på Garasje oppført i 2001/2002 gnr 53 brnr44. Del av reguleringsplan for 156 Hestavikneset (ønsker uttalelse fra maktens korridorer uavhengig saksbehandlere).

Det blei sendt inn byggemelding i 2001 med nabovarsel, denne kan ikke kommunen finne i sitt system, blei levert resepsjon kommunen, fikk ikke kvittering, en rutine som fremdeles praktiseres i 2022. Reglene derimot var greie, "hører du ikke noe på 3 uker start bygging" samt regler for byggemelding var opptil 70m². se vedlegg 1

Har søkt om dispensasjon vedlegg 2 uten at dette blei imøtekommet, prøvde så å få gehør for å redusere areal betraktelig med fjerning av 2 transportable boder samt lite tilbygg garasje i nord. Totalt 35m² ikke noe svar, så arrogansen er påfallende.

Engasjert advokat han prøvde med dialog da med tanke på dispensasjon men, dessverre 100m² er maks av hva som er tillatt av bygging i strandsonen. Er nå i dialog med arkitekt etter møte med kommunen så kan det være mulig med en reguleringsendring, dele opp tomt søke garasje om som hytte, legge byggegrense mot sjø for mine eiendommer, samt dele opp i flere parseller for å dekke mine kostnader denne prosessen vil påføre meg.

Hytten på gnr 53 brnr 44. er 76m² men blir omtalt som 120m² pga terrasse som er 30cm for høy, dette vil jeg justere på et senere tidspunkt. Mao en reduksjon i arealet på 75m² men, fremdeles over 100m².

*Det er nå det begynner å bli inntresant, visst en ser på vedlegg 2 Austre karmøyveg 602 i samme plan, samme restriksjoner bygget i ca 2004, jeg bygget i 1995. Legger ved en del filer for å dokumentere bebygget areal med tilhørende badebasseng. Iflg. beregning 201.9m². Da er mitt spørsmål finnes det **ikke likhet for loven**. Står sterkt i norsk lovgivning. Så tilbake til utsagn maks tillatt bebygget areal i denne plan er 100m². Ønsker ikke min verste fiende det jeg har vært utsatt for de siste 7-8 mnd. **Men det må være likhet for loven.***

*Vil i samme anledning peke ut en annen fritidsbolig beliggende 1.4 km sør for min adresse. Plan navn Steinstø 53/10 Austre karmøyveg 682 her åpner planen for **maks 60m²** bebygget areal . min beregning av hytte blir **225m²** se vedlegg noen boder nær eiendom på 90m² så muligens 293m² litt usikker men, maks tilatt bebygget er 60m² her er også vedkommende velsignet med badebasseng fin eiendom, Hva med rivning vedtak i disse saker. Dette er bare toppen av et isfjell, ønsker tilbakemelding på kriteriene for godkjenning. vil ta Deres utsagn opp med min advokat.*

Denne 20 år gamle byggesaken har så langs kostet meg 100000 nkr, med reguleringsendring samt om bygging anslagsvis 450 000 nkr.(Etter å ha betalt skatt til kommunen i 36 år så får en som fortjent)

Obs! Partiet Høyre ønsker amnesti i slike saker, men" nå er det vanlige folks tur"»

Vurdering av klaga

Klagar ynskjer politisk handsaming av klaga. Hovedutval teknisk og miljø har vedteke eit prinsippprogram som slår fast kva sakar som skal handsamast av utvalet og kva sakar som skal handsamast av administrasjonen. Prinsippprogrammet vart vedteke av hovedutval teknisk og miljø den 15.02.2022 – sak 021/22. Her går det fram

at klage i høve oppfølging av eksisterande ulovlegheitar, blant anna pålegg om retting, skal sendast statsforvaltaren der administrasjonen ikkje finn å ta klaga til følgje. Det same gjeld ulovlege tiltak i strandsona. Det vart sendt brev til klagar den 09.08.2022 med forklaring på dette. Prinsippprogrammet var lagt ved som kopi.

Klagar seier han sendte inn melding om garasjen når den vart oppført, denne finns ikkje i våre arkiv. Kommunen kan dokumentera at det eksisterte system for sakshandsaming av meldesakar, og at innsendte meldingar var handsama. Kommunen kan og dokumentera at det eksisterte tilgjengeleg informasjon og at det vart gjeve rettleiing i høve desse sakane på den tida dei ulovlege tiltaka vart oppført. Me finn andre meldesakar frå tida tiltaket vart bygd. Kommunen kan altså visa til klare rutinar for å krevje, motta og arkivere melding for meldepliktige tiltak. Garasjen var heller ikkje meldepliktig når den vart ført opp. Det er tiltakshavar sitt ansvar å sjekke at tiltaket som vert ført opp faktisk er unnateke søknadsplikt. I tillegg har garasjen vorte ytterleg utvida og loftet er innreia til fritidsbustad. Dette krev både søknad om tilbygg samt bruksendring og dispensasjon frå utnyttingsgrad og pbl. § 1-8.

Når det gjeld likskap for lova er kommunalsjef teknisk einig med klagar i at det må praktiserast. Ein kan likevel ikkje sjå at klagar har vist til tilfelle der han har vorte ramma av ulikskap. Klagar har, ved klaga, lagt ved skjermdumpar frå kommunekart med ei rekkje tiltak han meiner syner at det skjer ulikskap. Han har vidare sendt fleire e-postar med skjermdumpar til kommunen der han adresserar «uregelmessigheter». At ikkje alle ulovlige tilhøve i kommunen er fulgt opp og fjerna enno kan forklarast med kapasitet. Kommunen driv i dag med kartlegging og oppfølging av ulovlege tiltak i kommunen, men det kjem til å ta tid å følgje opp alle. At andre eventuelt har gjort ulovlege tiltak, frittek ikkje klagar.

Klagar meiner vidare at andre har fått godkjent liknande eller større tiltak på liknande eigedomar. Kommunalsjef teknisk vurderar at det ikkje er naudsynt å gå inn på desse, då desse sakane ikkje kan samanliknast med denne saka. Dei ulovlege tiltaka på klagar sin eigedom har ikkje vore vurdert i byggesak. Klagar har ikkje gjeve kommunen anledning til å vurdere om tiltaket kan godkjennast då han trakk byggesøknaden.

For å kunne krevje retting etter pbl. kapittel 32 må kommunen sannsynleggjere at det ligg føre tilhøve i strid med føresegner i lova eller gjeve i medhald av lova. Grunnlaget for pålegget som er fatta – og som det er klaga på – er det faktum at all bygningsmasse på eigedomen, utanom fritidsbustaden, er tiltak som krev godkjenning etter plan- og bygningslova og som er oppført utan føregåande søknad og godkjenning. Det er i pålegget vist til gjeldande regelverk då tiltaka vart oppført, samt rutinar for handtering av meldesakar i kommunen på tida dei vart oppført. Kommunen har rettsleg grunnlag for å kreve tilhøvet retta. At det føles urettferdig og belastande er forståeleg, men dette er utanforliggjande omsyn som det ikkje kan leggjast vekt på.

Kommunalsjef teknisk vurderar tilhøvet til å vera grovt. Det er snakk om ei svært stor overskriding av reguleringsplanen sine føresegner. Tiltaket er vidare i strandsona, der det er byggjeforbod. Det er vidare strenge tekniske krav til bygg som skal nyttast til varig opphald, desse har ikkje vorte vurdert i byggesak.

Det følgjer 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 vert utferdiga pålegg kan det fastsettast tvangsmulkt etter pbl § 32-5 jf § 32-3 (3). Kommunen si vurdering er at garasjen/fritidsbustaden og bodane er søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-1 og som er i strid med byggeforbudet i strandsonen etter pbl § 1-8 (2). Alle tiltaka krev dispensasjon frå pbl. § 1-8, samt reguleringsplanen sine føresegner om maksimalt tillatt areal.

Kommunalsjef teknisk kan ikkje sjå at klagar har vist til at pålegget som er gjeve er fatta på feil grunnlag. Kommunalsjef teknisk vurderar at tiltaka det er snakk om er ulovlege og at det er rettsleg grunnlag for å oppretthalda vedtak om retting og tvangsmulkt.

Kva skjer vidare?

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Rogaland for endelig avgjerd i høve plan- og bygningslova § 1-9 og forvaltningslova § 28.

Kommunen har føreteke førebuande klagehandsaming i høve forvaltningslova § 33.

Med hilsen

Eiliv Staalesen
Kommunalsjef teknisk

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Noralf Tveit

Postboks107

4297

SKUDENESHAVN

Vedlegg:

Gnr. 53, bnr. 44 - Att teknisk etat politisk behandling av byggesak

Reguleringsplan 156 Hestavikneset

Situasjonsplan

Situasjonsplan

Situasjonsplan

Situasjonsplan

Situasjonsplan

Situasjonsplan

Situasjonsplan - uthus avstand til riksveg mindre enn 50m

Situasjonsplan - 682 areal 1

Situasjonsplan - 682 areal 2

Situasjonsplan - 682 areal 3

Situasjonsplan - 682 areal 4

Situasjonsplan - 682 areal 5

Situasjonsplan - 682 areal 6

Situasjonsplan - 682 areal 7

Situasjonsplan - 682 areal 8

Situasjonsplan - steinstø tilatt 60m²

Vedtak om pålegg om riving og tvangsmulkt - gnr. 53 bnr 44 - Austre Karmøyveg 616 - Ulovlig oppførte tiltak

Informasjon Garasjer

Retur av melding om tiltak 2005

Avslag tilbygg bolig 2006

Gnr. 53, bnr. 44 - Tiltakshaver ønsker at det fattes vedtak i ulovlighetsoppfølgingen

Svar på forespørsel om å skille ut tomt og opplysninger registrert av Kartverket - gnr. 53, bnr. 44

Gnr. 53, bnr. 44 - Utskille tomt

Tegning av tiltak

Varsel om avslag - Ulovlig oppførte tiltak - gnr. 53, bnr. 44 - Austre Karmøyveg 616

Søknad om dispensasjon

Situasjonsplan

Varsel om pålegg med tvangsmulkt - Ulovlig oppførte tiltak - gnr. 53, bnr. 44 - Austre Karmøyveg 616

Om ikkje godkjente tilhøve på eiendommen - gnr. 53, bnr. 44 - Auste Karmøyveg 616

Ikke godkjente tiltak på eiendommen - gnr. 53, bnr. 44 - Austre Karmøyveg 616

Kart gnr 53 bnr 44