



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Malene Hoås Tyberø, 51568932
mahty@statsforvalteren.no

Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 22 bnr. 163, Søre Ferkingstadvei 145, Karmøy kommune - tiltakshavere: Hans Sverre Ådland og Berit Ådland

Tiltakshavere har påklaget kommunens vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 12.09.2022.

Sakens bakgrunn

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

På tiltakshavernes eiendom ved sjøhuset/naustet er det oppført en platting med tilhørende levegger. 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 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.

Karmøy kommune ga i brev datert 13.02.2022 til tiltakshaverne anmodning om nærmere redegjørelse om tiltaket.

Klager sendte svar på brevet 11.03.2022 og informerte om at platting og levegger var der da de overtok eiendommen. Klager fikk deretter 17.03.2022 tilbakemelding om at tiltaket var søknadspliktig og at tiltaket skal vurderes etter dagens regelverk ettersom det er oppført uten søknad.

Kommunen mottok ikke noen søknad om dispensasjon for tiltaket og 12.04.2022 ble det sendt varsel om mulig pålegg om retting og tvangsmulkt. Klager uttalte seg i forbindelse med varselet den 10.05.2022.



Karmøy kommune fattet 13.06.2022 følgende vedtak:

” Vedtak om pålegg og tvangsmulkt

Karmøy kommune pålegg dykk å retta tiltaket, jf. pbl. § 32-3 innan 01.09.2022.

Karmøy kommune vedtar vidare tvangsmulkt på kr. 20.000,-, jf. pbl. § 32-5.”

Vedtaket ble påklaget av tiltakshaverne i brev datert 27.06.2022. Klager anfører i det vesentlige at tvangsmulkt ikke skal gis og på summen som er på 20 000 kr. Det var ikke de som var eiere av eiendommen da tiltaket ble satt opp. De ber også om at eiendommen skifter status til å bli fritidsbolig. Det vises også til andre eiendommer som 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 anfører også at alle bygninger som inngår i vernekategori A på vestsiden og østsiden av Ferkingstad havn blir behandlet under ett for å sikre likebehandling.

Karmøy kommune behandlet klagen 06.09.2022 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren legger til grunn at klagerne har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningslovens (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for hel eller delvis ny behandling.

Planstatus og krav om søknad om dispensasjon

Eiendommen er ikke regulert. Den er omfattet av kommuneplanen for Karmøy 2014-2023, vedtatt 16.06.2015.

Platting og levegger krever tillatelse av kommunen etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, jf. § 20-2. Tiltakene er ikke tidligere blitt søkt om og de må behandles etter nåværende regelverk.

Byggegrense mot sjø er ikke fastsatt i kommuneplanen og pbl. § 1-8 gjelder derfor. Statsforvalteren er enig med kommunen i at tiltakene krever dispensasjon fra pbl. § 1-8 andre ledd (byggeforbudet i strandsonen).

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).

Tiltakshaverne har anført at de ikke kan pålegges retting og tvangsmulkt ettersom det ikke var de som var eiere av eiendommen da tiltakene ble oppført. Ettersom tiltakene ikke er søkt om og må behandles etter nåværende regelverk er det dagens eiere av eiendommene som rettmessig må motta pålegg om retting og tvangsmulkt.



Likebehandling

Når det gjelder klagerne anførsler om at også andre eiendommer i størrelse og høyde bryter med det helhetlige kulturhistoriske miljøet som er etablert på vestsiden av Ferkingstad havnebasseng, vil Statsforvalteren først understreke at i den offentlige forvaltning gjelder et ulovfestet prinsipp om at like saker skal behandles likt. Prinsippet om likebehandling bygger på generelle rettferdighetsbetraktninger og innebærer at forvaltningen sine avgjørelser må bygge på en objektiv og saklig vurdering som sikrer likhet og rettssikkerhet.

Enhver byggesak må likevel behandles individuelt og vurderes etter de konkrete forhold for den enkelte eiendom. Gjeldende plan og vernekategori for eiendommene, samt plan- og bygningslovens bestemmelser er førende for hvordan byggesakene skal behandles.

Klagerne har vist til at det i en annen sak ikke ble nabovarslet i forkant av et tiltak. Statsforvalteren har ikke grunnlag for å uttale seg i en annen sak enn den som er foreliggende, men kan på generelt grunnlag si at før byggesøknader sendes inn skal naboer varsles, jf. pbl. § 21-3. En eventuell manglende nabovarsling i en annen sak har ikke betydning for vurderingen av denne saken.

Bruksendring

Klagerne ønsker at eiendommen skal skifte status fra sjøhus til fritidsbolig. Dette må i så fall klagerne søke kommunen om, jf. pbl. § 20-1 bokstav d. En slik søknad har ikke betydning for nåværende klagesak.

Statsforvalteren har ikke vesentlige merknader til tvangsmulktens størrelse eller til kommunens lovforståelse og opprettholder kommunens vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt.

Vedtak:

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 13.06.2022.

Klagen tas ikke til følge.

Vedtaket kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Med hilsen

Odd-Arild Holen (e.f.)
juridisk seniorrådgiver

Malene Hoås Tyberø
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

