



Olai Marton Jacobsen

Dato: 10.01.2023

Vestre Karmøyveg 262

Dokumentnummer: 21/11310-20

4275 SÆVELANDSVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

## Varsel om pålegg om retting med tvangsmulkt - ulovlig oppførte tiltak - gnr. 4, bnr. 28

### Vi har registrert ulovlige forhold på eiendommen din - Varsel om pålegg og tvangsmulkt

Kommunens byggetilsyn har oppdaget søknadspliktige tiltak eiendommen din som er utført uten tillatelse.

Dette er et varsel om at vi vurderer å pålegge deg å rette opp det ulovlige forholdet. Vi varsler samtidig om at du kan få tvangsmulkt som du må betale dersom forholdet ikke blir rettet opp.

#### Beskrivelse av det ulovlige forholdet

Den 19.11.2021 ble det sendt en anmodning om redegjørelse for ikke godkjente forhold på eiendom gnr. 4 bnr. 28, 141. Kommunen mottok en redegjørelse 07.12.21, på bakgrunn av denne redegjørelsen ble det sendt varsel om pålegg med tvangsmulkt 20.12.21, da tiltakene er søknadspliktige.

Det ble sendt vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt den 19.04.22, med frist for retting 01.07.22 og tvangsmulkt på 25 000,-.

I pålegget er det gjort rede for hvilke tiltak som er søknadspliktige:

1. Terrengendring med sprenging av fjell
2. Påbygg på gammelt uthus/hønsehus delvis bygd over byggegrensen
3. Brakke langs veg – brakken, en midlertidig konstruksjon, har stått i mer enn 2 måneder og er søknadspliktig i henhold til § 20-1. Brakken står utenfor byggegrensen
4. 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 i byggesaksforskriften (VSAK10) § 4-1. Disse tiltakene er dermed også søknadspliktige, dette gjelder:
  - Overbygg over kjellertrapp
  - Utvidelse av bislag/gang
  - Utvidelse av stue/fasadeendring
  - Bod langs fjell

26.04.22 mottok kommunen søknad på noen av tiltakene, tillatelse til disse ble gitt 06.07.22. Tillatelsen gjelder for Frittliggende bod (kalt bod langs fjell i vedtak om pålegg) og Frittliggende garasje med vinterstue (kalt påbygg på gammelt uthus/hønsehus i vedtak om pålegg). Godkjente tiltak er markert grønt i listen ovenfor.

Den 30.08.22 tok undertegnede kontakt med ansvarlig søker per telefon for å høre hva som var planen for de tiltakene som ikke var omsøkt. Ansvarlig søker var ikke klar over at det var flere ulovlige tiltak på eiendommen, så han ba om å få tilsendt vedtaket om pålegg og tvangsmulkt. Dette ble sendt per e-post 30.08.22.

Den 17.11.22 ble det sendt purring til ansvarlig søker om status på tiltakene som ikke var omsøkt.

Kommunen har ikke mottatt noen tilbakemelding på disse henvendelsene og behandler derfor saken videre som en ulovlighet.

### **Du kan uttale deg innen 26.01.23**

Dersom du har opplysninger du mener vi ikke har tatt hensyn til, kan du sende oss en redegjørelse der du forklarer saken. Legg gjerne ved dokumentasjon som kan underbygge forklaringen, for eksempel en beskrivelse, foto og/eller tegninger. Du må sende oss dokumentasjonen innen 26.01.23.

### **Hvordan kan du unngå pålegg og tvangsmulkt?**

Retter du opp det ulovlige forholdet, unngår du pålegg og tvangsmulkt. Dette kan skje på to måter:

1. Du kan rette opp det ulovlige forholdet ved å rive tiltakene.
2. 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 rette opp i forholdene for å unngå pålegg om retting og tvangsmulkt: 31.03.23**

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

### **Hva skjer hvis du ikke retter opp forholdet?**

Dersom vi ikke mottar opplysninger som endrer vår oppfatning av saken, kan vi pålegge deg å rette opp forholdet innen en bestemt frist. I samme vedtak kan vi også fastsette en tvangsmulkt som du må betale dersom forholdet ikke er rettet innen fristen.

Vi varsler også om at vi kan ilegge forelegg som gjør at pålegget kan få virkning som rettskraftig dom. I tillegg kan vi politianmelde forholdet.

### **Hvordan søke om tillatelse?**

En ansvarlig søker (fagperson) kan sende oss søknad. På nettsidene til Karmøy kommune finner du informasjon og nødvendige skjema.

Dersom det sendes inn en komplett søknad, vil vi vurdere å vente med å følge opp det ulovlige forholdet til søknaden er behandlet. Dersom du får avslag på søknaden, vil vi følge opp saken umiddelbart.

### **Anvendt regelverk**

- Plikten til å søke om <tiltaket> fremgår av plan- og bygningsloven § 20-1 - 20-3.
- Kommunens rett til å gi pålegg om å rette det ulovlige forholdet fremgår av plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd.
- Kommunens rett til å vedta tvangsmulkt fremgår av plan- og bygningsloven § 32-5.
- Kommunens plikt til å forhåndsvarsle eventuelle vedtak fremgår av plan- og bygningsloven § 32-2.

### **Har du spørsmål?**

Ta gjerne kontakt med servicetorget eller på e-post [post@karmoy.kommune.no](mailto:post@karmoy.kommune.no) dersom du har spørsmål. Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

Med hilsen

Evj Johannessen  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:**

Rh Oppmåling Rune Hemnes Slettebøvegen 84

4270

Åkrehamn

**Vedlegg:**

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