



Gunnar Nernes

Dato: 06.03.2023

NAUSTVIKVEGEN 22

Dokumentnummer: 22/483-20

5546 RØYKSUND

Deres referanse:

Saksbehandler: John Karsten Vedø

Forhåndsvarsel om pålegg og tvangsmulkt - Uthus og basseng - gnr. 122, bnr. 77 - Naustvikvegen 22

Viser til vårt brev av 20.01.2022, din søknad om tillatelse av 25.05.2022, vedtak om avvisning av søknad av 08.08.2022, og etterfølgende klagebehandling. Statsforvalteren i Rogaland opprettholder i sitt vedtak av 21.02.2023 kommunens vedtak. Statsforvalterens vedtak kan ikke påklages.

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

Karmøy kommune kartla i 2021 bygninger som ikke er registrert i eiendomsmatrikkelen. På din eiendom var det registrert en slik bygning. Vi antok at dette var en bod/anneks, men har i din tilbakemelding fått informasjon om at dette er et uthus. Bod/uthus på denne eiendommen er søknadspliktig tiltak. Vi kunne ikke se at det var søkt om dette tiltaket.

Vi kunne heller ikke se at det var søkt om basseng med tilhørende terrasse som er oppført på eiendommen. Dette er også et søknadspliktig tiltak. Ved gjennomgang av byggesaker tilhørende eiendommen fant vi heller ikke søknad og tillatelse til den andre boden som står på eiendommen.

Da fritidsboligen er på 100 m² BYA, er tiltakene avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse kap. 8.2 om maksimalt bebygd areal på en fritidseiendom. Uten dispensasjon tillates det et bebygd areal på 100 m². Dette kan fordeles på to bygg/enheter, hvor den minste kan være maksimalt 20 m².

Å rette opp det ulovlige forholdet vil si å rive/fjerne ikke omsøkte/godkjente tiltak som uthus, bod, og basseng med terrasse.

Du kan uttale deg innen tre uker

Dersom du har opplysninger du mener vi ikke har tatt hensyn til, kan du sende oss en uttale/redegjørelse innen tre uker fra du mottar varselet.

Hvordan kan du unngå pålegg og tvangsmulkt?

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

- Du kan rette opp det ulovlige forholdet ved å rive/fjerne ulovlig oppsatte tiltak.
- Du eller en ansvarlig søker kan sende oss en komplett søknad om å få forholdet godkjent i ettertid. Se mangelbrev og vedtak om avvisning fra forrige søknad.

Dersom du sender 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 hele eller deler av søknaden, vil vi følge opp saken som et ulovlig forhold. 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.

Anvendt regelverk

- Plikten til å søke om tiltakene kommer frem av plan- og bygningsloven § 20-1 - 20-5.
- Kommunens rett til å gi pålegg om å rette det ulovlige forholdet kommer frem av plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd.
- Kommunens rett til å vedta tvangsmulkt kommer frem av plan- og bygningsloven § 32-5.
- Kommunens rett til å gi forelegg kommer frem av plan- og bygningsloven § 32-6.
- Kommunens plikt til å forhåndsvarsle eventuelle vedtak kommer frem av plan- og bygningsloven § 32-2.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med servicetorget på tlf. 52 85 75 10, eller på e-post post@karmoy.kommune.no dersom du har spørsmål. Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

Med hilsen

John Karsten Vedø
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.