



Ivar Andreas Brommeland

Tjøttavegen 1e

4341 BRYNE

Dato: 20.04.2023

Dokumentnummer: 23/3670-1

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

## Forhåndsvarsel om pålegg om retting med tvangsmulkt - Ulovlig bod - gnr. 53, bnr. 78 - Austre Karmøyveg

Kommunens byggetilsyn var på befaring på eiendommen den 19.04.23 og oppdaget at det er installert en anleggsbrakke på eiendommen. Dette er et søknadspliktig tiltak etter Plan- og bygningsloven og dermed oppført ulovlig.

Dette er et varsel om at vi vil 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

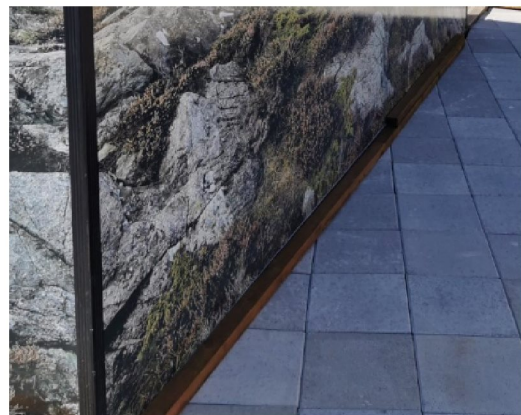
Det er plassert en anleggsbrakke på eiendommen, anleggsbrakken er av typen som har eget toalett.

Det kan se ut som om brakken er koblet til VA anlegget på eiendommen.

Hjulene på brakken er gravd ned slik at gulvet på brakken kommer i høyde med uteområdet, i tillegg er det montert list over mellomrommet mellom belegningssteinen og brakken. Og brakken er dekorert med bilder som ligner naturen i området.

Dette viser at brakken skal stå der permanent og ikke er en midlertidig konstruksjon, permanente installasjoner er søknadspliktige etter Plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav j.

En midlertidig konstruksjon kan kun stå i 2 måneder uten søknad.



Eiendommen er regulert av reguleringsplan 187 – Dalsneset, Hovdastad.

I § 9 i reguleringsbestemmelsene står det at: «Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup>. Når fritidsboligen ligger 100 m eller mer fra sjø skal tillatt bebygd areal ikke overstige 100 m<sup>2</sup>.»

Tillatt bebygd areal (BYA) gjelder totalt for alle byggene på eiendommen.

Eiendom 53/78 ligger innenfor 100-metersbeltet og det er derfor ikke tillatt med BYA over 80 m<sup>2</sup>. Fritidsboligen er 80 m<sup>2</sup> og eiendommen er dermed fullt utnyttet i samsvar med reguleringsplan, det kan derfor ikke bygges mer på eiendommen.

En brakke (eller bod o.l.) med hjul som skal stå permanent, skal regnes med i utnyttelsesgraden. Det vil derfor kreves dispensasjon fra reguleringsplan for å kunne ha en bod/brakke på eiendommen. Siden reguleringsplan er av nyere dato, og tiltaket er i strandsonen kan en ikke påregne å få godkjent en slik søknad.

For informasjon: Det har vært to andre eiendommer, som ligger under samme reguleringsplan, som har søkt om dispensasjon fra utnyttelsesgrad, begge har fått avslag.

Tidligere eier har vært i kontakt med kommunen i oktober 2021 for å undersøke muligheten for å oppføre bod på eiendommen, og fikk tilbakemelding om at en slik dispensasjon ikke kan påregnes og at det eventuelt må gjennomføres en planendring for å justere utnyttelsesgraden. Førrige eier valgte å ikke starte en planprosess for å endre reguleringsplanen.

### **Du kan uttale deg innen 11.05.23**

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 11.05.23.

### **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 fjerne anleggsbrakken innen 30.06.23.
2. Du eller en ansvarlig søker (en fagperson) kan sende oss en søknad om å få forholdet godkjent i ettertid. Forutsetningen er at søknaden blir godkjent, dette kan ikke påregnes. En eventuell søknad må være sendt inn til kommunen innen 30.06.23.

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. Dersom du har kompetanse, kan du også selv sende inn søknad. På nettsidene til Karmøy kommune finner du informasjon og nødvendige skjema.

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 søknaden, vil vi følge opp saken umiddelbart.

### **Forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr**

Det varsles videre at vi vurderer å ilegge deg overtredelsesgebyr jfr. Pbl. § 32-8. Overtredelsesgebyr er en reaksjon mot brudd på plan- og bygningsloven og vil kunne ilegges uavhengig av om tiltaket får etterfølgende godkjenning.

Overtredelsesgebyr er en administrativ sanksjon og du blir derfor gjort kjent med at du ikke har plikt til å bidra med opplysninger i sak som kan føra til administrativ sanksjon, jfr. EMK art. 6 og forvaltningslova § 48.

### **Dine rettigheter**

Du har rett, men ikke plikt, til å uttale deg om saken før det blir fattet vedtak om overtredelsesgebyr.

Frist for uttale settes til 30.06.2023, jf. pbl § 32-2. En eventuell uttalelse sendes på e-post til [postmottak@karmoy.kommune.no](mailto:postmottak@karmoy.kommune.no)

#### **Anvendt regelverk**

- Plikten til å søke om tiltaket fremgår av plan- og bygningsloven § 20-1.
- 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.
- Kommunens rett til å vedta overtredelsesgebyr fremgår av plan- og bygningsloven § 32-8.

#### **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

Evvy Johannessen  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

#### **Kopi til:**

Kirsti Brommeland

Tjøttavegen 1e

4341

Bryne