



Arne Thorleif Thorsen  
Nessagadå 29  
4280 SKUDENESHAVN

Dato: 15.05.2023  
Dokumentnummer: 21/6754-7  
Deres referanse:  
Saksbehandler: Evy Johannessen

## **Gnr. 54, bnr. 15 - Vedtak om pålegg om riving og tvangsmulkt - ulovlig oppført basseng og terrasse - Austre Karmøyveg**

### **Du må rette det ulovlige forholdet – Pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt**

Kommunen viser til varselet vi sendte 15.12.22, og statsforvalterens vedtak datert 22.11.22 (ref: 2022/3545).

#### **Vedtaket om pålegg og tvangsmulkt**

Kommunen pålegger deg å tilbakeføre området og fjerne terrassen og bassenget innen **30.06.23**. Dette er hjemlet i pbl. § 32-3.

Med «tilbakeføring» menes at eiendommen må se ut slik den gjorde før du satte i gang med det ulovlige arbeidet.

Vi vedtar samtidig en tvangsmulkt på kr. 60 000,-.

Dersom du tilbakefører og fjerner terrasse og basseng innen fristen, slipper du å betale tvangsmulkten.

#### **Informasjon om saken**

Tiltaket ble oppdaget i forbindelse med kommunens kartlegging av ulovlige tiltak. Tiltaket er innenfor 100-metersbeltet og i LNF område og krever derfor dispensasjoner fra disse.

Det ble den 01.07.21 sendt brev om anmodning om redegjørelse, kommunen mottok en tilbakemelding fra eier den 19.07.21 der det ble informert om at en ansvarlig søker skulle sende inn søknad med dispensasjoner innen fristen gitt i brev om anmodning.

Søknad på tiltaket ble mottatt 14.10.21, og fikk saksnummer 21/10175. Søknaden ble behandlet og det ble gitt avslag på søknaden den 18.11.21 da det ble vurdert at en dispensasjon i saken i vesentlig grad vil tilsidesette hensynene bak arealformålet (LNF) og pbl. § 1-8 (100-metersbeltet), og at fordelene ikke er klart større enn ulempene.

Ansvarlig søker, på vegne av tiltakshaver, sendte inn klage på vedtaket som ble mottatt av kommunen 13.12.21. Klagen ble sendt til Statsforvalteren i Rogaland for behandling den 17.03.22.

Klageavgjørelsen fra Statsforvalteren i Rogaland ble mottatt av kommunen 22.11.22, der kommunens vedtak blir opprettholdt. Vedtak fra Statsforvalter er endelig og kan ikke påklages og tiltakene er med Statsforvalterens vedtak endelig avslått, jf. Fvl. § 28.

15.12.22 ble det sendt forhåndsvarsel om pålegg om riving med tvangsmulkt, med frist til 30.04.23 til å rette opp forholdene.

22.02.23 mottok kommunen forespørsel om utsettelse av frist gitt i varsel. Denne forespørselen ble avvist i svar datert 23.02.23. Det er gitt en god frist i varselet for å rette opp i forholdet, ca. 4,5 mnd. I tillegg gis det nå i vedtaket en ny frist for retting på 6 uker. Denne fristen vil ikke bli forlenget da det anses at 6,5 mnd. er mer enn nok tid til å fjerne platting og basseng.

Kommunen har ikke mottatt informasjon om at tiltaket er rettet og fatter derfor vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt.

### **Begrunnelse for vedtaket**

En terrasse og et basseng er søknadspliktige tiltak og på denne eiendommen kreves dispensasjon fra formål LNF og § 1-8 i plan- og bygningsloven. Det er søkt om å få tiltakene godkjent i ettertid, men det ble gitt avslag. Avslaget ble påklaget og behandlet av Statsforvalter i Rogaland, som opprettholdt kommunens avslag. Tiltakene er dermed ulovlige og må fjernes.

Kommunen mener at brudd på plan- og bygningsloven er gjort uaktsomt og setter tvangsmulkten til 60 000,-

Som et virkemiddel i plan- og bygningsloven for å få gjennomført pålegg, er det i § 32-5 gitt hjemmel for å vedta tvangsmulkt som blir effektivert dersom tiltaket ikke blir rettet innen fristen gitt i pålegget; 30.06.23.

Med hjemmel i § 32-5 blir du ilagt en tvangsmulkt på 60 000,- kroner som vil bli fakturert dersom terrasse og basseng ikke er fjernet innen 30.06.23.

Størrelsen er vurdert til å være stor nok til å kunne virke som motivasjon for oppfyllelse, men likevel ikke urimelig stor i forhold til alvorlighetsgraden på ulovligheten. Kommunen vurderer det som svært viktig at forholdet blir brakt i lovlige former.

### **Hva kan skje hvis du ikke retter forholdet?**

Dersom du ikke retter forholdet innen fristen, må du betale tvangsmulkten. Vi vil kunne vedta nye og høyere tvangsmulker dersom det ulovlige forholdet vedvarer.

Vi kan også gi deg et forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom. Et forelegg innebærer at vi kan tinglyse vårt krav som en heftelse på eiendommen din.

Vi har også mulighet til å politianmelde forholdet.

### **Du kan klage innen tre uker**

Fristen for å klage på dette vedtaket er 06.06.23. Se vedlagt melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

### **Anvendt regelverk**

- Din plikt til å søke om tiltaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 20-1 – 20-5.
- Kommunens rett til å gi deg pålegg om å rette det ulovlige forholdet er hjemlet i plan- og bygningsloven § 32-3.
- Kommunens rett til å gi deg pålegg om riving er hjemlet i plan- og bygningsloven § 31-10
- Kommunens rett til å vedta tvangsmulkt er hjemlet i plan- og bygningsloven § 32-5.
- Kommunens rett til å gi forelegg er hjemlet i plan- og bygningsloven § 32-6.
- Kommunen kan politianmelde forholdet etter plan- og bygningsloven § 32-9 om straff.
- Din rett til å klage på vedtaket er hjemlet i forvaltningsloven § 28.

### **Har du spørsmål?**

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

tilsyn bygg og miljø har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 626/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
Areal- og byggesakssjef

Evy Johannessen  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
<b>Innhold i klagen</b>	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	Klagen sender du på e-post til <a href="mailto:post@karmoy.kommune.no">post@karmoy.kommune.no</a> eller i brev til Karmøy kommune, tilsyn bygg og miljø, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
<b>Klageinstans</b>	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
<b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.