



Hereid Hus AS
Postboks 33
4299 AVALDSNES

Pålegg om retting av tiltak

Pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt – gnr./bnr. 85/39.

Kommunen viser til varselet vi sendte 05.11.2020. Vi har vurdert de nye opplysningene dere sendte oss, men disse har ikke endret vårt syn på saken.

Vedtak om pålegg og tvangsmulkt

Kommunen pålegger derfor å rette tiltaket i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende teknisk forskrift. Dette er hjemlet i pbl. § 32-3.

Frist for retting settes til 30. desember 2020.

Med retting menes at boligen må prosjekteres og bygges i henhold til plan- og bygningsloven, bestemmelser gitt i teknisk forskrift og høyder gitt i godkjente byggetillatelse. Vi vedtar samtidig en tvangsmulkt på kr. 50.000,- om tiltaket ikke rettes innen fristen.

Dersom du retter tiltaket innen fristen, slipper du å betale tvangsmulkten.

Begrunnelse for vedtaket

Vi har registrert at boligen er oppført 85 cm. høyere enn det byggetillatelsen tillater. Både kommuneplanen, tegninger, og byggetillatelsen viser at maksimal høyde på gesims er 8,0 meter. Det ble i forbindelse med byggesøknaden også innsendt klage fra nabo vedrørende høyden på tiltaket. På tross av dette er boligen nå oppført med en total høyde på 9,1 meter.

I følge gjeldende måleregler skal parapet på taket fratrekkes når det ikke overstiger 30 cm. høyde målt fra takflaten. Fratrasket parapet på taket, som på det meste bygger 25 cm, blir den målbare høyden på bygningen 8,85 meter.

Karmøy kommune anser dette for en ulovlig endring i strid med tillatelse.

Innsendte oppdaterte tegninger datert 10.11.2020 viser at boligen nå er prosjektert med en innvendig fri høyde på 235 cm. Dette er ikke i samsvar med kravene som stilles i Teknisk forskrift som tilsier minimum 240 cm. fri høyde i rom for varig opphold.

Tegningene viser også at høyden på boligen og etasjetallet er uendret.

For å få boligen til å fremstå med lavere byggehøyde, er det foreslått på tegningene av 10.11.2020 å heve terrenget vesentlig ved å fylle masser rundt og inntil hele boligen. Det ble forklart på befaringsdato den 30. oktober at masser er tenkt fylt inntil og langt opp på kledningsbord på husveggen. Dette fremstår som et kunstig forsøk på å heve gjennomsnittlig terreng, og på den måten kamuflere det ulovlige tiltaket. Dette vil sette til side formålet bak bestemmelsen om maksimal høyde i kommuneplanen og i byggetillatelsen.

Karmøy kommune tillater derfor ikke en slik løsning.

Hva kan du gjøre for å rette forholdet?

For å rette opp det ulovlige forholdet kan du gjøre følgende:

- Du kan rette opp det ulovlige forholdet ved å stanse den ulovlige oppføringen og innrette tiltaket i samsvar med gjeldende lovverk og forskrift. Du må sende oss dokumentasjon som viser at det ulovlige forholdet er rettet, innen fristen. Dokumentasjonen bør inneholde en redegjørelse og foto.
- Send dokumentasjonen til kommunen. Husk å merke redegjørelsen med saksnummer.

Når vi har mottatt dokumentasjon som viser at forholdet er rettet, kan vi avslutte saken.

Du kan søke om å få tiltaket godkjent

Det er også mulig å rette opp tiltaket ved å søke om tillatelse i ettertid. Du eller en ansvarlig søker (en fagperson) kan sende oss en komplett søknad om å få forholdet godkjent. Dersom søknaden blir godkjent og arbeidet utført, vil vi kunne avslutte saken. NB: Det gjøres oppmerksom på at en godkjenning av eksisterende forhold ikke kan påregnes i dette tilfellet.

Det er mulig å søke om utsatt frist

Dersom det er vanskelig å rette forholdet innen fristen, kan du søke om å få fristen utsatt. Du må i så fall begrunne søknaden og foreslå en ny, rimelig frist.

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, og kan be om hjelp fra politiet til å stanse arbeidet/bruken/eller annet.

Du kan klage innen tre uker

Fristen for å klage på dette vedtaket er tre uker. Se vedlagte informasjonsbrev om klagerett.

Anvendt regelverk

- Din plikt til å søke om tiltaket er hjemlet i pbl. § 20-1 – 20-5.
- Kommunens rett til å gi deg pålegg om å rette det ulovlige forholdet er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 32-3.
- Kommunens rett til å vedta tvangsmulkt er hjemlet i pbl. § 32-5.
- Kommunens rett til å gi forelegg er hjemlet i pbl. § 32-6.
- Kommunens 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 på telefon 52 85 75 10, eller på e-post post@karmoy.kommune.no hvis du har spørsmål. Husk å skrive saksnummer i emnefeltet.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Kjell Kristian Mydland
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Øyvind Grinde

Rehaugvegen 21

4262

AVALDSNES

Klagerett

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

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er 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. <i>Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen.</i> Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	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.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, Sektor areal og byggesak, Postboks 167, 4291 Kopervik. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	I de fleste saker er det Fylkesmannen som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller kommunestyret som er klageinstans.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§18 og 19 i forvaltningsloven. Ta i tilfelle kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Det er mulig å få dekket ekstra kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokathjelp. 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. Hvis det er trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekking av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	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. Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.

