



Håkon Risanger-Pettersen

Dato: 03.07.2023

Veldetunvegen 35

Dokumentnummer: 22/6400-10

4262 AVALDSNES

Deres referanse:

Saksbehandler: Kjell Kristian Mydland

## Vedtak om pålegg - gnr 120 bnr 127 - Ramsvikvegen 37 - Ulovlig fasadeendring og bruksendring av naust

Kommunen viser til varselet vi sendte 28. september 2022. Vi har ikke mottatt nye opplysninger som har endret vårt syn på saken.

### Vedtak om å pålegge retting.

Kommunen pålegger deg å rette og tilbakeføre eiendommen slik at den samsvarer med gitt tillatelse og godkjente tegninger. Vi krever også at ulovlig bruk til fritidsbolig opphører.

Frist for retting og opphør av bruk er **30.09.2023**. Pålegget er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 32-3 som slår fast at kommunen kan gi pålegg om retting av forhold i strid med bestemmelser gitt eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Med «tilbakeføring» menes at eiendommen må se ut slik den gjorde før du satte i gang med det ulovlige arbeidet, og at eiendommen må være slik den er beskrevet i den siste godkjente tillatelsen.

### Vedtak om tvangsmulkt

Karmøy kommune vedtar herved å gi tvangsmulkt på kr. 75.000,- dersom retting av det ulovlige forholdet ikke er gjennomført innen fristen **30.09.2023**. Vedtak om tvangsmulkt er hjemlet i pbl. § 32-5.

Dersom du retter forholdet innen fristen, slipper du å betale tvangsmulkten. Kommunen må få skriftlig beskjed når forholdet er rettet.

### Begrunnelse for vedtaket

Kommunen ble ved tilsyn på naboeiendommen oppmerksom på at det er utført søknadspliktige fasadeendringer på naustet. Det ble derfor besluttet å gjennomføre tilsyn. Det ble ved tilsyn oppdaget at naustet også er innredet og bruksendret til fritidsbolig. Fasadeendring og innredning til fritidsbolig, samt bruk av naustet til fritidsbolig er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2 første ledd jf. § 20-1. Forholdet strider også mot plan- og bygningsloven § 1-8 som krever forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

Den 28. september 2022 ble det sendt varsel om vi vurderte å pålegge deg å rette opp det ulovlige forholdet. Det vil si å tilbakeføre naustet slik at det samsvarer med gitt tillatelse/godkjente tegninger og godkjent bruk. Vi varslet samtidig at du kunne få tvangsmulkt som du må betale dersom forholdet ikke blir rettet opp.

Det ble gitt tillatelse til oppføring av naust og brygge på eiendommen den 13.10.1999. Ferdigattest ble gitt

28.01.2003. Et mindre tilbygg (bod/redskapshus) ble byggemeldt i 2005.

Den 17.11.2020 ble det søkt om bruksendring fra naust til fritidsbolig. Det ble varslet avslag på grunn av rekkefølgekrav til vei. Søknaden ble trukket den 25.11.2020.

Det ble senere den 04.10.2022 innsendt søknad om fasadeendring og bruksendring til fritidsbolig via ansvarlig søker Cowi AS. Den 14.11.2022 ble det sendt ut varsel om avslag på søknad og tilbakemelding om mangler, ettersom en rekke krav knyttet til bl.a. rekkefølgekrav, byggeforbud, kotehøyde og nødvendige dispensasjoner ikke var ivaretatt eller tatt med i søknaden. Søknaden ble returnert av Karmøy kommune den 06.06.2023.

Tiltakene er derfor ikke godkjent og må rettes, jf. pbl. § 32-3.

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; **30.09.23**.

Formålet med tvangsmulkt er å sikre effektivitet i håndheving av pålegg etter loven, altså etterlevelse av de påbud som kommunen setter, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) s. 354. Størrelsen må derfor være stor nok til at den motiverer til etterlevelse. Samtidig bør størrelsen gjenspeile alvorlighetsgraden i overtredelsen som igjen gjenspeiler viktigheten av å få forholdet rettet. Kommunen setter tvangsmulkten til 75.000,-.

Mulktens størrelse er fastsatt skjønnsmessig, vurdert ut i fra tilsvarende saker i kommunen. 75.000,- er vurdert til å være høyt nok til å kunne virke som motivasjon for oppfyllelse, men likevel ikke urimelig høyt i forhold til alvorlighetsgraden på ulovligheten.

Det er andre regler for fritidsbolig enn naust, dette fordi fritidsbolig er ment for varig opphold. Med naust forstår en bygning uten rom for overnatting eller varig opphold, for oppbevaring av mindre båt med tilhørende utstyr. Et naust må ikke tilfredsstille de samme kravene til sikkerhet som en fritidsbolig. Det er derfor svært viktig at bygget blir tilbakeført i tråd med det bygget er ment for.

Tvangsmulkten anses etter dette å stå i rimelig forhold til ulovligheten, jf. Pbl. § 32- 10.

### **Hva kan du gjøre for å rette forholdet?**

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

- Du må rette og tilbakeføre fasaden på naustet i samsvar med opprinnelig tillatelse.
- Fjerne innredning og opphøre bruk som er i strid med bestemmelsene for eiendommen.
- 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.

### **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 bruken.

### **Anvendt regelverk**

- 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](mailto:post@karmoy.kommune.no) hvis du har spørsmål. Husk å skrive saksnummer i emnefeltet.

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

Tilsyn bygg og miljø har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 843/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
Areal- og byggesakssjef

Kjell Kristian Mydland  
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 post@karmoy.kommune.no 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.