



Gro Hjertaas

Dato:

30.06.2023

Sundvegen 388

Dokumentnummer: 21/5304-47

4250 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler:

Evy Johannessen

## **Vedtak om pålegg om riving og tvangsmulkt - gnr 53 bnr 74 - Austre Karmøyveg - Ulovlig oppførte tiltak**

Kommunen viser til forhåndsvarsel datert 01.06.22, samt vedtak fra Statsforvalter i Rogaland datert 21.06.23. Vedtak fra statsforvalter opprettholder kommunens vedtak om avslag på boder og tilbygg.

Søknad om etterfølgende godkjenning av tilbygg og boder er med dette endelig avslått av forvaltningen. Kommunen har plikt til å følge opp de eksisterende tiltakene etter plan- og bygningsloven (pbl.) kapittel 32, jf. vedtak fra Statsforvalter i Rogaland datert 21.06.23.

### **Vedtak om pålegg og tvangsmulkt**

Kommunen pålegger deg å fjerne boder og tilbygg innen 01.10.23. Kun hytten med sine 130 m2 skal stå igjen på eiendommen. Pålegget er hjemlet i 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.

Vi vedtar samtidig en tvangsmulkt på kr. 75 000,-. Dette er hjemlet i pbl. § 32-5.

Dersom du fjerner tiltakene innen 01.10.2023, slipper du å betale tvangsmulkten, jf. § 32-5.

### **Informasjon om saken**

I forbindelse med kommunens kartlegging av uregistrerte bygg ble kommunens byggetilsyn oppmerksom på flere tiltak som var ulovlig oppført på eiendom med gnr. 53 bnr. 74. Tiltakene det gjelder er en rekke med boder langs fylkesveg, samt ett tilbygg på fritidsboligen.

I 2012 ble det søkt om en garasje og utvendig bod/pumpehus. Vedlagt søknaden ligger også en 3D tegning som viser ytterligere en bod og en hagestue. Søknaden ble returnert den 15.06.2012 da søknaden var mangelfull. I returbrevet skrev saksbehandler: «*Det ble ved tillatelse til fritidsbolig gitt dispensasjon til å bygge 130 kvm, omsøkte tiltak vil bringe totalt BYA til ca 200 kvm altså dobbelt så høy BYA som tillates i kommuneplanens bestemmelser, som også er den begrensningen som foreløpig ligger i Plan R187 som altså ikke er godkjent enda. Det kan ikke påregnes at slik dispensasjon gis*»

Det ble ikke sendt inn ny søknad på verken bodene eller tilbygget, men de ble likevel oppført.

Tiltakene er dermed oppført ulovlig.

Det ble sendt en anmodning om redegjørelse 27.05.21, redegjørelsen ble mottatt 10.06.21. Kommunen svarte på redegjørelsen 17.06.21 der det ble opplyst om at tiltakene er søknadspliktige og krever dispensasjon. Frist for å sende inn søknad ble satt til 01.09.21.

Det ble innvilget utsatt frist for å sende inn søknad til 31.12.21, og søknad ble mottatt 27.12.22.

27.04.22: ble det gitt avslag på søknaden med klagefrist på tre uker etter vedtaksdato.

01.06.22: ble det sendt ut forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt med frist for uttale 22.06.22, og frist for retting for å unngå pålegg og tvangsmulkt 18.07.22. I forhåndsvarselet står det: «27.04.22 ble det gitt avslag på søknaden med klagefrist på tre uker etter vedtaksdato. Frist for å sende inn klage var 18.05.22, kommunen har per dags dato ikke mottatt klage på vedtak om avslag. Saken følges derfor opp som en ulovlighetssak.»

02.06.22: mottok kommunen en henvendelse fra ansvarlig søker i forbindelse med forhåndsvarsel: « Ref. telefonsamtale i går gjør vi oppmerksom på at vedtaket om avslag først ble sendt oss den 19. mai, ikke 27. april slik det står i brevet. Klagefristen er dermed ikke utløpt og vi ber om at videre oppfølging av saken som ulovlighet stoppes inntil det foreligger en endelig avgjørelse på søknaden.»

På bakgrunn av epost fra ansvarlig søker ble det sendt brev fra kommunen den 02.06.22 med utsatt klagefrist. På grunn av ferieavvikling ble vedtaket liggende for godkjenning hos ledelsen og ble ikke sendt videre før 19.05.22. Da vedtaket ble utsendt ble ikke datoen på vedtaket endret. Riktig dato for klagefristen blir dermed 09.06.22 (tre uker etter ekspedering). Ulovlighetssaken ble dermed satt i bero til klagefristen var utgått/klagesak ferdigbehandlet.

08.06.22: mottok kommunen klage på vedtak om avslag.

28.06.22: ble det utført befaring på eiendommen med tiltakshaver, representant for ansvarlig søker og saksbehandler fra kommunen.

29.06.22: behandlet kommunen klagen og tok ikke klagen til følge. Saken ble dermed sendt til Statsforvalter i Rogaland for endelig klagebehandling i henhold til «prinsippprogram for klagebehandling på enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven».

04.07.22: kontaktet tiltakshaver saksbehandleren hos Statsforvalteren i Rogaland angående saken, i tillegg sendte han epost til folkevalgte i hovedutvalg teknisk og miljø (HTM).

06.09.22: ber HTM om at administrasjonen legger frem saken for HTM ved neste møte

12.09.23: ble saken sendt til HTM for orientering

13.09.22: ble det sendt epost fra saksbehandler hos kommunen til saksbehandler hos Statsforvalter i Rogaland, der det ble bedt om at statsforvalter satte saken i bero til den var behandlet i HTM møte den 27.09.22.

27.09.22: ble saken behandlet i HTM og utsatt for befaring.

25.10.22: befaring på eiendommen av HTM, i møte etter befaringen ble det vedtatt at saken skulle utsettes for behandling til neste hovedutvalgsmøte den 22.11.22.

22.11.22: behandler HTM saken, de gir dispensasjon for tilbygg til hytte og bod 1 og 3. Tilhørende byggesak ble godkjent. Bod 2 og 5 fikk avslag.

28.11.22: ble det sendt en administrativ anke til formannskapet over vedtaket fattet i HTM den 22.11.22, da administrasjonen vurderte vedtaket til å være lovstridig og ugyldig.

05.12.23: behandler formannskapet saken og vedtar at den utsettes for befaring til 30.01.23.

30.01.23: formannskapet er på befaring og behandler deretter saken. De anser HTM sitt vedtak som lovlig fattet og opprettholder dette.

13.02.23: mottok administrasjonen et krav om lovlighetskontroll av vedtak fattet i formannskapet den 30.01.23. Kravet om lovlighetskontroll var signert av 3 medlemmer av kommunestyret.

15.02.23: fikk kommunen brev fra Statsforvalter i Rogaland om at saken var avsluttet hos dem da endelig avgjørelse ikke var truffet av kommunen enda.

20.02.23: krav om lovlighetskontroll ble behandlet i formannskapet. Formannskapet opphevet tidligere vedtak (godkjenning av deler av tiltakene). Klagen ble dermed ikke tatt til følge og saken ble sendt til Statsforvalteren i Rogaland som klageinstans.

02.03.23: ble det sendt brev fra kommunen til tiltakshaver der det ble informert om at representanter fra kommunestyret leverte krav om lovlighetskontroll av vedtaket fattet i formannskapet den 30.01.23. Det ble videre opplyst om at saken hadde blitt behandlet på nytt i formannskapet der formannskapet opphevet tidligere vedtak og saken skulle sendes til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

02.03.23: Saken sendt til Statsforvalter i Rogaland for klagebehandling.

25.05.23: Kommunen mottar melding om forlenget saksbehandlingstid fra Statsforvalter.

21.06.23: Klageavgjørelse fra Statsforvalter i Rogaland mottas. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak. Tiltakene er med dette endelig avslått av forvaltningen.

I klageavgjørelsen har Statsforvalteren anbefalt kommunen å undersøke om terrengarbeidene i forbindelse med fylling mot vei er omsøkt og godkjent. I byggesøknaden fra 2005 for fritidsboligen er det godkjent støyvoll langs fylkesvegen. I følge flyfoto ble støyvullen etablert før hytta ble påbegynt, støyvullen var oppført før nåværende eier overtok eiendommen.

### **Begrunnelse for vedtaket**

De oppførte bodene og tilbygget er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-1, og krever dispensasjon fra reguleringsplan. Tiltakene ble omsøkt etter at det ble påbegynt ulovlighetsoppfølging, og søknaden endelig avslått av forvaltningen etter vedtak fra Statsforvalter i Rogaland datert 21.06.23. Dette vedtaket kan ikke påklages. Tiltakene må rives. Det er kun fritidsboligen på 130 m<sup>2</sup> som skal stå igjen på eiendommen.

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 effektuert dersom tiltaket ikke blir rettet innen fristen gitt i pålegget; **01.10.23**.

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. Tiltaket representerer en stor overskridelse av både reguleringsplan og kommuneplan. Overtredelsen vurderes som grov. Det er svært viktig at området blir tilbakeført i tråd med det eiendommen 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?**

Tiltakene er, etter vedtak fra Statsforvalter i Rogaland, datert 21.06.23, endelig avslått av forvaltningen. Vedtaket ikke kan påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

For å rette opp det ulovlige forholdet må bodene og tilbygget fjernes, slik at kun fritidsboligen på 130 m<sup>2</sup> står igjen på eiendommen.

Dersom tiltakene blir fjernet innen fristen vil ikke tvangsmulkten bli fakturert.

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

### **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. Hvis det skal søkes om utsatt frist må en tidsplan for når rivningsarbeidet vil være sluttført legges ved søknaden.

### **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 tvangsmulfter 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.

### **Klagerett**

I § 1-9 i Plan- og bygningsloven står det at det ikke kan klages på forhold som er avgjort i vedtak i byggesak. I henhold til vedtak fra Statsforvalteren i Rogaland, datert 21.06.23, er tiltakene endelig avslått av forvaltningen og vedtaket kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28. Vedtak om pålegg om riving kan dermed ikke påklages da byggesaken er endelig avslått.

Vedtaket om tvangsmulkt kan påklages. Klagen kan gjelde rimelighet, fristens lengde eller størrelsen på beløpet. Hvis vedtaket om tvangsmulkt påklages, vil tvangsmulkten likevel påløpe og forfalle etter påleggsfristen. Dersom klagen gis oppsettende virkning etter forvaltningslovens § 42, vil tvangsmulkten påløpe etter fristen, men beløpet forfaller ikke før klagesaken er endelig forvaltningsmessig avgjort i adressatens disfavør. Tvangsmulkten bortfaller dersom klagen gis medhold.

Dersom det gis oppsettende virkning på tvangsmulkten gjelder det kun for når beløpet forfaller, det påvirker ikke pålegg om retting. Retting vil si fjerning av tilbygg og boder. Retting skal, uansett om det leveres inn klage eller ikke, være utført innen 01.10.23.

Tvangsmulkten kan avverges ved at pålegget følges og ulovlig oppførte tiltak rives innen fristen, 01.10.23. Dersom de ulovlig oppførte tiltakene ikke er revet innen fristen, vil tvangsmulkten bli fakturert.

Det er som hovedregel 3 ukers klagefrist for å klage på vedtak om tvangsmulkt. På grunn av ferieavvikling er det rimelig at fristen forlenges. Fristen for å klage på vedtak om tvangsmulkt er 07.08.23. Se vedlagt melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

### **Anvendt regelverk**

- Din plikt til å søke om tiltaket er hjemlet i pbl. § 20-1.
- 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.
- 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, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 850/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
Areal- og byggesakssjef

Evy Johannessen  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Mottaker:**

Harald Olsen

Sundvegen 388

4250

KOPERVIK

## 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>Retten 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.