



Timothy Paul Eilertsen

Dato: 20.07.2023

224 North Street, Mattapoisett, Ma, 02739 Usa, Us

Dokumentnummer: 22/9582-2

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

## Forhåndsvarsel om pålegg om retting med tvangsmulkt - Steintrapp - gnr. 51, bnr. 15 - Beiningen

An English version below.

### Vi har registrert et ulovlig forhold på eiendommen din - Varsel om pålegg og tvangsmulkt

Viser til informasjonsbrev datert 18.11.22, angående steintrapp oppført i strandsonen på eiendom med gnr. 51, bnr. 15. Eiendommen ligger i 100-metersbeltet og krever byggetillatelse i henhold til Plan- og bygningsloven.

Dette er et varsel om at vi vurderer å 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 oppført en steintrapp på eiendom med gnr. 51, og bnr. 15.

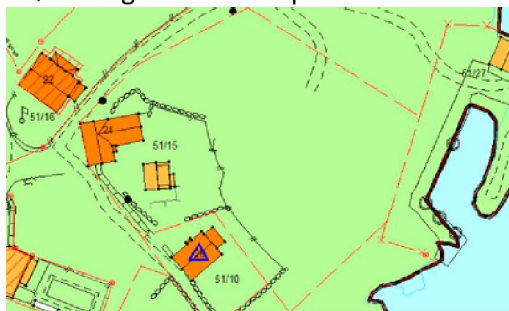


Eiendommen ligger på Beiningen som er et område som i kommuneplan er regulert til formål LNF (L=landbruksområde, N= naturområde, F= friluftsområde). I tillegg er eiendommen i 100-metersbeltet langs sjø. I plan- og bygningsloven § 1-8 – Forbud mot tiltak langs sjø, står det at det i 100-metersbeltet langs sjø skal

det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter.

Dette gjør at alle tiltak som blir utført på eiendommen er søknadspliktige og krever dispensasjon fra formål LNF og 100 metersbeltet langs sjø.

Grønn farge i kommuneplan = LNF



I kommuneplan § 9 er det gitt mulighet for at boligeiendommer i LNF område kan sende inn en enkel søknad (i henhold til Plan og bygningsloven § 20-4) dersom eiendommen er mindre enn 1500 m<sup>2</sup> innenfor 100 metersbeltet. Denne eiendommen er over 1500 m<sup>2</sup>, den er på totalt 2830 m<sup>2</sup>, og § 9 kan dermed ikke anvendes. Derfor kreves en full søknad i henhold til Plan- og bygningsloven § 20-3, som krever at et ansvarlig foretak sender inn søknaden.

I tillegg til søknad må det søkes om dispensasjon fra formål LNF og fra Plan- og bygningsloven § 1-8 forbud mot tiltak i sjø langs 100 metersbeltet. Dette gjøres i samme søknad. Søknaden skal nabovarsles.

Et informasjonsbrev ble sendt i november 2022, datert 18.11.22, der det ble informert om at tiltaket er søknadspliktig og det ble gitt frist til å sende inn søknad innen 01.02.23.

Karmøy kommune har ikke mottatt byggesøknad på steintrappen per dags dato, og følger derfor opp saken som en ulovlighets sak i henhold til plan- og bygningsloven kapittel 32.

### **Du kan uttale deg innen 31.08.23**

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 31.08.23.

### **Frist for retting og hvordan 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 steintrappen og tilbakeføre området. Frist for å fjerne trappen og tilbakeføre området: **31.12.23**
2. En ansvarlig søker (en fagperson) kan sende oss en søknad om å få forholdet godkjent i ettertid. Forutsetningen er at søknaden blir godkjent. Frist for å sende inn søknad: **01.10.23**

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 på tiltaket.

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.

## Anvendt regelverk

- Plikten til å søke om tiltaket fremgår av plan- og bygningsloven § 20-1 - 20-3.
- 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.

## 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.

## English translation

### Notice of order and coercive fine – Stone staircase - gnr. 51, bnr. 15 - Beiningen

#### We have registered an illegal situation on your property - Notice of order and coercive fine

Refer to the information letter dated 18.11.22, regarding the stone staircase which is built on the property with identification number gnr. 51, bnr. 15. The property is situated in the 100-meter belt along the seashore and requires a permission to build in accordance with the Norwegian plan and building act.

This is a notice that we consider to order you to correct the illegal situation. At the same time, we give notice to you that you may receive a coercive fine that you must pay if the situation is not rectified within the deadline.

#### Description of the illegal situation

A stone staircase has been built on the property with identification number gnr. 51, bnr.15.

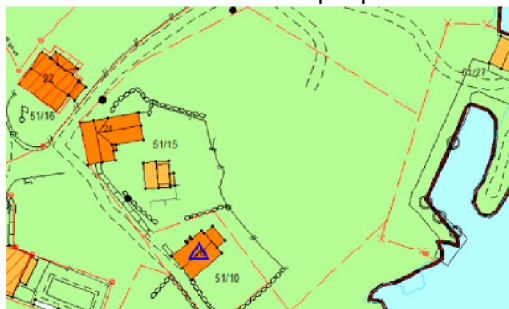


The property is located in an area called “Beiningen”, an area which in the municipal plan is regulated for the purpose of LNF (L=landbruksområde – agricultural area, N= naturområde – nature area, F= friluftsområde – area for open-air recreation). In addition, the property is situated in the 100-meter belt along the seashore. In the plan and building act section 1-8 – prohibition on projects along the seashore, it states that in the 100-meter belt along the seashore special consideration shall be given to the natural and cultural environment, outdoor recreation, landscape and other elements of public interest. Projects pursuant other than alterations to the exterior of a building may not be implemented closer to the sea than 100 meters from the shoreline



This means that all projects carried out on the property requires building permit and dispensation from the purpose LNF in the municipal plan, and a dispensation from the plan and building act section 1-8 – prohibition on projects along the seashore.

Green color on the municipal plan = LNF



In municipal plan Section 9, it is opened for residential properties in the LNF area to submit a simple application (in accordance with the Planning and Building Act § 20-4) if the property is less than 1500 m<sup>2</sup> and within the 100-meter belt. This property is over 1500 m<sup>2</sup>, it is total 2830 m<sup>2</sup>, and Section 9 is not applicable. Therefore a full application in accordance with Section 20-3 of the Planning and Building Act must be sent to the municipality. Section 20-3 requires a responsible applicant to submit the application.

In addition to the building application, an application for dispensation from the purpose of the LNF and from Section 1-8 of the Planning and Building Act must be submitted. This is sent together with the building application. A notice to the neighbors must be sent.

An information letter was sent in November 2022, dated 18.11.22, in which it was informed that the stone staircase requires an application and given a deadline to submit an application by 01.02.23.

Karmøy Kommune (municipality) has not received a building application for the staircase as of today's date, and is therefore following up the illegality situation in accordance with Chapter 32 of the Planning and Building Act.

### **You can comment on the matter by 31<sup>th</sup> of August 2023**

If you have information that you believe we have not taken into account, you can send us a report explaining the matter. Feel free to attach documentation that can support the explanation, for example a description, photo and/or drawings. You must send us the documentation by 31<sup>th</sup> of August 2023.

### **Deadlines and how to avoid orders and coercive fines?**

If you correct the illegal situation within the deadline, you avoid orders and coercive fines. This can happen in two ways:

1. You can correct the illegal situation by removing the stone staircase and restore the area to original condition. Deadline to remove the staircase and restore the area: **31<sup>th</sup> of December 2023**
2. A responsible applicant (a professional) can send us an application for a building permit to have the staircase approved afterwards. The prerequisite is that the application is approved. Deadline for submitting an application: **01<sup>th</sup> of October 2023**

You yourself are responsible for notifying the municipality when the situation has been rectified.

### **What happens if you don't correct the illegal situation?**

If we do not receive information that changes our perception of the matter, we can order you to rectify the situation within a certain period. In the same decision, we can also determine a coercive fine that you must pay if the situation is not rectified within the deadline.

We also give notice to you that we can impose orders which mean that the order can have the effect of a final judgment. In addition, we can report the matter to the police.

### **How to apply for a permit?**

A responsible applicant (professional company) can send us an application for the staircase.

If you submit a complete application, we will consider waiting to follow up on the illegal situation until the application has been processed. If your application is rejected, we will follow up the matter immediately.

### **Applied regulations**

- The duty to apply for the staircase appears in Section 20-1 - 20-3 of the Planning and Building Act.
- The municipality's right to issue an order to rectify the illegal situation is stated in Section 32-3 first paragraph of the Planning and Building Act.
- The municipality's right to adopt coercive fines appears from Section 32-5 of the Planning and Building Act.
- The municipality's duty to give notice of any orders appears in Section 32-2 of the Planning and Building Act.

### **Do you have questions?**

Feel free to contact the municipality by e-mail [post@karmoy.kommune.no](mailto:post@karmoy.kommune.no) if you have any questions.

Remember to state the case number 22/9582 in the subject field.

Med hilsen/Best regards

Evy Johannessen  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Vedlegg:**

Informasjonsbrev angående oppført steintrapp - gnr. 51, bnr. 15 - Beiningen