



Garvik Tomteutvikling As

Vestheimvegen 15

4250 Kopervik

Dato: 08.08.2023

Dokumentnummer: 22/6268-7

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

## Gnr. 69, bnr. 57 - Vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt - Mur langs fylkesveg

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

Kommunen viser til varselet vi sendte 30.03.23. Vi har ikke mottatt nye opplysninger i saken, og vi har heller ikke mottatt bekreftelse på at forholdet er rettet.

#### Vedtak om pålegg og tvangsmulkt

Kommunen pålegger derfor dere å korrigere muren slik at den er i henhold til reglene for frisisiktsoner. Dette er hjemlet i pbl. § 32-3.

Vi vedtar samtidig en tvangsmulkt på kr. 50 000,-

Frist for retting: 01.10.23

Dersom muren blir korrigert innen fristen, slipper du å betale tvangsmulkten.

#### Informasjon om saken

I 2018 ble det gitt rammetillatelse til å bygge tomannsbolig på eiendom 69/61, opprinnelig saksnummer 17/4207 og saksnummer 20/25588 i nytt saksbehandlingssystem. Garvik tomteutvikling AS var tiltakshaver på prosjektet, og Hage & maskin ansvarlig utførende for terrengarbeid.

I reguleringsplan som gjelder for denne byggesaken, plannummer 3029, er det et rekkefølgekrav at eksisterende avkjørsel til 69/57 stenges når felles avkjørsel, f\_KV1, er opparbeidet i henhold til krav, jf. § 16.

I tilknytning til byggesaken for 69/61 er det en teknisk plan, saksnummer 18/298, som beskriver den nye avkjørselen og viser at det skal settes opp terreng mur foran eksisterende avkjørsel.

Utdrag fra tegning i teknisk plan:



I planbestemmelsene § 8 til plan 3029 står det at «frisiktzone skal anlegges samtidig med veganlegget for øvrig. I frisiktsoner skal det være frisikt ned til en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum».

Muren som er satt opp for å stenge den eksisterende avkjørselen er for høy og hindrer frisikt til fylkesvegen/sykkel og gangstien.

Det har vært mye korrespondanse i saken mellom Bjørn Gabriel Garvik og Rogaland Fylkeskommune. Korrespondansen begynte i mai 2022. Da dette ikke førte frem, ble det avholdt et møte hos Rogaland Fylkeskommune i Haugesund den 06.10.22. På møtet var representanter fra Garvik, Hage og maskin, eier av 69/57, kommunen og fylkeskommunen. Referat fra møtet er vedlagt.

I møtet kom vi frem til følgende løsning og avklaring for vegen videre:

1. Hage & Maskin måler fysisk på stedet opp siktsonen i forhold til avkjørselen.
2. Hage & Maskin vil deretter vurdere tiltak for å tilfredsstillere siktkravene, og gjøre nødvendige endringer i muren. Forslaget er å fjerne noen av steinene, slik at den ikke er høyere enn 0,5 meter i siktsonen. Terrenget må justeres tilfredsstillende deretter.
3. Når siktkravene er ivaretatt, vil Hage & Maskin sammen med grunneierne Bendiksen finne en løsning for kantstein eller lignende oppå muren. Kantstein/eventuell forhøyning på muren, må ikke komme i konflikt med siktsonen.
4. Hage & Maskin vil måle høyden på terrengendringen som er gjort og sende tall og eventuelle tegninger inn til Karmøy kommune, som vil vurdere om det er søknadspliktig ihht. Plan- og bygningsloven. Eivy Johannessen følger opp dette. Videre tiltak må også vurderes om er søknadspliktig.
5. Dersom arbeidet med muren vil foregå på g/s-vegen, må det sendes arbeidsvarslingsplan til godkjenning. Graveløyve må også søkes om, og være gitt før arbeid med muren settes i gang. Søknader om dette sendes til fylkeskommunen og SVV.

01.12.22 gikk Hage & Maskin konkurs, fylkeskommunen sendte derfor e-post til Garvik 04.01.23 med spørsmål om hvordan Garvikgruppen vil ordne opp i forhold til referat etter møte 06.10.22.

Garvik svarte opp den 05.01.23 at de hadde hatt oppmåling av regulert siktlinje og at den ikke var i konflikt med siktsonen som tidligere hevdet, det var lagt med et foto av siktlinjen.

06.01.23 ble det svart opp fra kommunen at fotoet ikke er tilstrekkelig dokumentasjon på at frisiktsonen er ivaretatt, og at det må dokumenteres skikkelig med en kontrollmåling.

Rogaland fylkeskommune besluttet dermed å gå ut på en ny befaring der de målte opp frisiktsonen. Konklusjonen fra befaringen ble sendt på epost 06.01.23 (vedlagt). RH oppmåling som har målt opp for Garvik, har brukt koordinatene som følger reguleringsplan. På stedet er byggingen av gang- og sykkelveg forskjøvet slik at reguleringsplan ikke treffer de faktiske forholdene på vegen. Koordinatene fra reguleringsplan blir derfor feil å følge for å få tilfredsstillende siktforhold, en må følge de faktiske forhold på stedet. Fylkeskommunens nye måling av frisiktsonen viser at deler av muren er i konflikt med siktsonen.

Reguleringsplan og håndbok N100 sier at i siktzone skal ingenting overstige 50 cm høyde målt fra g/s-vegbane.

Det ble sendt forhåndsvarsel med tvangsmulkt den 30.03.23, med frist for retting 01.07.23, Karmøy kommune har per dags dato ikke mottatt tilbakemelding på at forholdet er rettet, og fatter derfor pålegg om retting og tvangsmulkt. Det blir gitt ny frist for retting, satt til 01.10.23, dersom forholdet ikke er rettet innen denne fristen vil vi vurdere å trekke tilbake ferdigattest i byggesaken på 69/61, da det er denne byggesaken som er direkte årsaken til at eksisterende avkjørselen måtte flyttes. Muren er ikke bygd i henhold til teknisk plan/gjeldende lovverk, ferdigattest er dermed utstedt på uriktig grunnlag og kan trekkes tilbake jfr. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Siden Hage & maskin er gått konkurs blir derfor pålegg rettet mot tiltakshaver, Garvik Tomteutvikling AS, som er ansvarlig for at tiltak utføres i samsvar med krav, jr. Plan- og bygningsloven § 23-1.

### **Begrunnelse for vedtaket**

Muren er ikke bygd i henhold til krav i teknisk plan, reguleringsplan og håndbok N100 angående siktsone. Det har vært mye kommunikasjon mellom tiltakshaver, ansvarlig utførende, Rogaland Fylkeskommune og Karmøy kommune for å få rettet forholdet, men dette har ikke ført frem. Det blir derfor fattet vedtak om pålegg om retting.

Muren må korrigeres slik at den blir i henhold til krav, og ikke til hinder for siktsonen, innen **01.10.23**.

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.

Med hjemmel i § 32-5 blir du ilagt en tvangsmulkt på kr. 50 000,- kroner som vil bli fakturert dersom muren ikke er korrigert innen 01.10.23. 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. Manglende siktsone er en trafikkfare og det er derfor svært viktig at muren korrigeres til riktig høyde.

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

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

- Korrigere muren i henhold til krav om siktsone

### **Frist for retting: 01.10.23**

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.

### **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 tre uker. Se vedlagt melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

### **Anvendt regelverk**

- Tiltakshavers ansvar for at tiltak utføres i samsvar med krav er hjemlet i plan- og bygningsloven § 23-1.
- 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.
- 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 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. 1033/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
For areal- og byggesakssjef

Evy Johannessen  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:**

Mona Elisabeth Bendiksen	Sundvegen 119	4250	KOPERVIK
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER

## 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.