



Cowi AS
Haugesund
Postboks 6412 Etterstad

0605 OSLO

Dato: 05.09.2023

Dokumentnummer: 23/6001-2
Deres referanse: Kjartan Brekkå
Saksbehandler: Kjell Kristian Mydland

Vedtak om pålegg i ulovlighetssak - gnr 120 bnr 123 - Ramsvikvegen, Tuastad - Nybygg naust og brygge

Kommunen viser til varselet vi sendte 23.06.2023. Vi har registrert at de ulovlige forholdene på eiendommen ikke er rettet per 31.08.2023 som var satt som frist for å rette de ulovlige forholdene.

Vedtak om pålegg om retting.

Ved forhold i strid med plan- og bygningsloven kan kommunen gi pålegg om retting av det ulovlige forhold, jf. pbl. § 32-3. Kommunen pålegger Risanger Invest li AS å rette og tilbakeføre naustet slik at det samsvarer med gitt tillatelse og godkjente tegninger av 25.01.2022. Vi krever også at ulovlig etablerte vei og snuplass i regulert friluftsområde ned til stranden fjernes, og tilbakeføres slik det var før tiltaket ble utført.

Grunnlag for pålegget

Avvik 1: Kommunen har registrert at fasaden ikke samsvarer med godkjente tegninger. Ved tilsyn fra kommunen ble det funnet avvik ved at det er utført søknadspliktige fasadeendringer på naustet. De allerede gjennomførte fasadeendringene ble søkt godkjent den 06.09.2022, men har fått endelig avslag i vedtak av 24.11.2022.

Avvik 2: Det er også registrert at det er etablert ny vei og snuplass fra regulert hytteområde og ned til naustene. Denne veien er anlagt uten nødvendig tillatelse, store deler av den i friområde. Denne kreves derfor fjernet og tilbakeført til slik det var før tiltaket ble gjennomført.

Frist for retting og tilbakeføring av overnevnt avvik settes til fredag 06.10.2023.

Vedtak om tvangsmulkt

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.

Karmøy kommune vedtar herved å gi tvangsmulkt på kr. 100.000,- etthundretusen dersom retting av det ulovlige forholdet ikke er gjennomført innen fristen fredag 06.10.2023.

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 100.000,-.

Mulktens størrelse er fastsatt skjønnsmessig, vurdert ut i fra tilsvarende saker i kommunen. 100.000,- 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 vurderes som skjerpende at det er opparbeidet vei med flere meters bredde i område regulert til fritidsformål, samt etablert snuplass i strandsonen. Når det gjelder naustet er det gitt endelig avslag for fasadeendringene som per dags dato er utført. Det er vist liten eller ingen vilje til tilbakeføring og oppføring i samsvar med godkjente tegninger av 25.01.2022.

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

Hvordan kan tvangsmulkt unngås?

Dersom det pålegget etterleves blir ikke tvangsmulkt fakturert. Forholdet kan rettes på følgende måte:

1. Det ulovlige forholdet kan rettes opp ved å tilbakeføre naustet slik at det samsvarer med gitt tillatelse/godkjente tegninger. Da det er gitt avslag på tidligere søknad om fasadeendring, er det ikke anledning til å søke endringene godkjent på nytt. Tiltakene er derfor ikke godkjent og må rettes, jf. pbl. § 32-3.
2. Når det gjelder ulovlig etablert vei kan tiltakshaver fjerne og tilbakeføre denne til slik det var før tiltaket ble gjennomført. Alternativt kan det sendes søknad om å få veien godkjent i ettertid. Forutsetningen er at eventuelle dispensasjoner blir gitt og søknaden blir godkjent.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for å gi beskjed til kommunen når forholdet er rettet. 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 forholdet ikke rettes innen fristen, må tvangsmulkten betales. Vi vil kunne vedta nye og høyere tvangsmulker dersom det ulovlige forholdet vedvarer. Vi kan også vedta forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom. Et forelegg innebærer at vi kan tinglyse vårt krav som en heftelse på eiendommen. 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 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.
- Rett til å klage på vedtaket er hjemlet i forvaltningsloven § 28.

Spørsmål?

Ta gjerne kontakt med servicetorget på telefon 52 85 75 10, eller på e-post post@karmoy.kommune.no ved spørsmål. Husk å skrive saksnummer i emnefeltet.

Vedtaket kan påklages 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. 1270/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
Areal- og byggesakssjef

Kjell Kristian Mydland
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Risanger Invest li AS

Norevegen 28

5542

KARMSUND

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 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.
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, 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.
Klageinstans	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.
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. 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.
Kostnadene med klagesaken	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.
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 (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.