



Per Gytri

Dato: 11.10.2023

Risdalvegen 30

Dokumentnummer: 23/3493-17

4280 SKUDENESHAVN

Deres referanse:

Saksbehandler: John Karsten Vedø

## Vedtak om pålegg og tvangsmulkt - Vesentlige terrengendringer - gnr. 41, bnr. 3, 4, 15

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

Kommunen viser til varselet vi sendte den 19.06.2023. Vi mottok tilbakemelding om at det ville søkes om tiltaket, men på grunn av uavklarte privatrettslige forhold på bnr. 3/4, er ikke søknad sendt inn. Det er også uklart når det blir mulig å søke om tiltaket.

Kommunen vil ikke la den ulovlig utførte terrengendringen og utfylling i sjø bli liggende til de privatrettslige forholdene er avklart.

### Vedtak om pålegg og tvangsmulkt

Kommunen pålegger deg derfor å fjerne den ulovlig utførte terrengendringen og utfylling i sjø, og tilbakeføre arealet til slik det var før det ulovlige arbeidet ble påbegynt. Steinmassene må fjernes fra eiendommene. Dette gjelder bnr. 3, 4 og 15. Frist til å etterkomme pålegget settes til 01.01.2024. Dette er hjemlet i pbl. § 32-3 som slår fast at «ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold».

Med tilbakeføring menes at eiendommen må se ut slik den gjorde før du satte i gang med det ulovlige arbeidet. Flyfoto fra 2013 viser arealet før utfylling/planering ble påbegynt på disse eiendommene. Flyfoto fra 2017 viser at noe planering er utført, muligens i forbindelse med at del av tidligere grunnmur/natursteinsmur er fjernet. Arealet må tilbakeføres til slik det var i 2017. Se kart i varsel om pålegg.

Vi vedtar samtidig en tvangsmulkt på kr. **50.000,-**. Pbl. § 32-5 sier at «ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist»

Dersom du tilbakefører arealet innen fristen, slipper du å betale tvangsmulkten.

### Begrunnelse for vedtaket

På eiendom med gnr. 41, bnr. 3, 4, 15 er det utført vesentlige terrengendringer og utfylling i sjø ved Grødheimvegen/Syrevågen. Dette er søknadspliktige arbeider, jf. pbl. § 20-1. Det er ikke søkt om, og gitt tillatelse til disse arbeidene. Dette er da et ulovlig forhold.

Jf. plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd er det et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Tiltak på eiendommene er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. Dette gjelder alle typer tiltak.

Ut fra tilbakemeldinger fra grunneiere er arbeider på gnr. 41, bnr. 3, 4 og 15 utført av Soldal Maskin på oppdrag av eier av bnr. 3, Per Gytri. Det er også gitt tilbakemelding om at steinmassene vil bli fjernet dersom kommunen krever dette.

#### Fastsetting av tvangsmulkt

Tvangsmulkten er fastsatt som en engangsmulkt. Dette vurderes som nødvendig for å sikre at arealet tilbakeføres innen fristen. Tvangsmulktens størrelse er fastsatt ut fra overtredelsens grovhet, og hva som må til for at mulkten oppfordrer til gjennomføring av pålegget. Tvangsmulkten anses etter dette å stå i rimelig forhold til ulovligheten, jf. § 32-10.

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

For å rette opp det ulovlige forholdet kan du fjerne den ulovlig utførte terrengendringen og utfylling i sjø, og tilbakeføre arealet til slik det var før det ulovlige arbeidet ble påbegynt. Arealet må tilbakeføres til slik det var i 2017 (se kart i varsel om pålegg). Du må sende oss dokumentasjon som viser at det ulovlige forholdet er rettet, innen fristen. Dokumentasjonen bør inneholde en redegjørelse og foto. Når vi har mottatt dokumentasjon som viser at forholdet er rettet, kan vi avslutte saken.

#### **Du kan søke om å få tiltaket godkjent**

Det er også mulig å rette opp tiltaket ved å søke om tillatelse i ettertid. Det er da en forutsetning at de privatrettslige forholdene gjør det mulig å søke i god tid før frist for retting. Dersom søknaden blir godkjent, og arbeidet utført, vil vi kunne 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 fra du mottar vedtaket. Se vedlagt melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

#### **Anvendt regelverk**

- Din plikt til å søke om tiltaket er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 – 20-5.
- Kommunens rett til å gi deg pålegg om å rette det ulovlige forholdet er hjemlet i pbl. § 32-3.
- Kommunens rett til å vedta tvangsmulkt er hjemlet i plan- og bygningsloven § 32-5.
- Kommunens rett til å gi forelegg er hjemlet i plan- og bygningsloven § 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 kommunen på tlf. 52 85 75 00, eller på e-post [post@karmoy.kommune.no](mailto:post@karmoy.kommune.no) dersom du har spørsmål. Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

Sektor areal og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1477/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

John Karsten Vedø  
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

**Kopi til:**

Arne Magnus Remø            Risdalvegen 45    4280    SKUDENESHAVN  
Ronny Rasmussen            Risdalvegen 32    4280    SKUDENESHAVN

**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.