



Olav Emil Hansen

Klæhaugvegen 14

4270 ÅKREHAMN

Dato: 27.10.2023

Dokumentnummer: 23/4577-4

Deres referanse:

Saksbehandler: John Karsten Vedø

## Vedtak om pålegg og tvangsmulkt - Ulovlige tiltak på sjøhus - gnr. 12, bnr. 152 - Sevland

Kommunen viser til varselet vi sendte 22.05.2023. Vi har ikke mottatt nye opplysninger i saken, og vi har heller ikke mottatt søknad om tillatelse.

### Vedtak om pålegg og tvangsmulkt

Kommunen pålegger deg derfor å fjerne ulovlig oppført tilbygg og tilbakeføre bygningen til slik den var før de ulovlige arbeidene ble utført. Dette må gjøres innen 01.03.2024.

Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (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 bygningen må se ut slik den gjorde før du satte i gang med det ulovlige arbeidet.

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 fjerner ulovlig oppført tilbygg og tilbakefører bygningen innen fristen, slipper du å betale tvangsmulkten.

### Begrunnelse for vedtaket

I forbindelse med oppfølging av eldre uavsluttede byggesaker i 2020, ble det avdekket at det er utført fasadeendringer og tilbygg til bygningen på gnr. 12, bnr. 152. Det fremkom også mistanke om at bygningen hadde annen bruk enn driftsbygning for fiske/fangst (sjøhus) som bygningen er registrert som i eiendomsmatrikkelen. Ut fra våre arkiver kunne vi ikke se at det forelå noen form for tillatelse til de utførte arbeidene. Søknad innsendt i 2013 ble ikke ferdigbehandlet da mangelbrev ikke ble besvart.

Det ble gjennomført tilsyn ved eiendommen den 25.02.2020. Vi viser til tilsynsrapport av 09.03.2020. Det ble avdekket at en rekke tiltak på eiendommen er utført uten tillatelse. Frist for å søke om tillatelse ble satt til 01.06.2020. Ansvarlig søker ba om utsatt frist. Det er fortsatt ikke søkt om tiltakene.

I tillegg til utført fasadeendringer og tilbygg til bygningen kom det frem følgende under tilsynet:

- Det er lagt inn vann i bygningen via nabo. Avløp/gråvann går i grunnen.
- 1. etasje består av stue/oppholdsrom med kjøkken og et toalettrom med hytte-/biotoalett.
- 2. etasje består av ett oppholdsrom.
- Det er installert skorstein, og det er ildsted/peis i begge etasjer.

- Tilbygg består av gang/lager og et rom som brukes til lager (kan brukes som soverom). Tilbygget er delvis bygget over på naboeiendom, bnr. 78.
- Vegger er isolert. Gulv er uisolert pga. fare for skader ved stormflo. Siste stormflo var ca. 20 cm under topp gulv.

Bygningen fremstår ikke som driftsbygning for fiske/fangst (sjøhus). Bygningen fremstår som fritidsbygg/fritidsbolig. Viser til byggesaksforskriften § 2-1 bokstav a) med veiledning. Her er utdrag fra veiledningen:

*Av § 2-1 bokstav a) følger at det er bruksendring når byggverk eller del av det tas i bruk til eller blir tilrettelagt for en annen bruk enn det formålet som tidligere er godkjent eller ellers er lovlig etablert. Ny ønsket bruk må vurderes opp mot gjeldende plan- og bygningslovgivning for å se om nye krav kan komme inn i forhold til den nye bruken.*

*Det kan ikke legges til grunn at en bygning skal brukes til naust, dersom naustet er innredet til og fremstår som en hytte, og det ikke er lagt til rette for plassering av båt, fiskeredskap eller annet som hører til et naust, eller at det omsøkte eller opplyste ikke skal utgjøre den primære bruken. Dersom det for eksempel er store vinduer, peis og/eller annen tilrettelegging for annet enn bodbruk i et rom som er angitt som bod, skal det legges til grunn hva rommet åpenbart framstår som, og ikke hva som er angitt i søknaden eller som lovlig bruk. (Dette er eksempler som står i veiledningen).*

Tiltakene som er gjort er søknadspliktige etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1. Det er utført følgende søknadspliktige tiltak som det ikke er søkt om: Fasadeendring, tilbygg, oppføring av skorstein, bruksendring. Det mangler også godkjent løsning for vann og utslipp.

#### Fastsetting av tvangsmulkt

Tvangsmulkten er fastsatt som en engangsmulkt. Dette vurderes som nødvendig for å sikre at ulovlig oppsatt tilbygg og ulovlige utførte endringer fjernes/tilbakeføres innen fristen. Tvangsmulktens størrelse er fastsatt ut fra overtredelsens grovhet, og hva som må til for at mulkten oppfordrer til gjennomføring av pålegget. Endring og bruk av bygning til annet enn den er godkjent som anses som alvorlig og det vurderes som viktig at forholdet blir rettet. 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 gjøre følgende:

- Du kan rette opp det ulovlige forholdet ved å tilbakeføre bygget slik at det samsvarer med tidligere fasade, innredning og bruk. Tilbygg må rives.
- Du eller en ansvarlig søker kan sende oss en søknad om å få forholdet godkjent i ettertid. Det må søkes om tillatelse til bruksendring, fasadeendring, skorstein, og tilbygg. Tilbygg over nabogrensen vil ikke godkjennes uten grensejustering. Det må også sendes inn rørleggermelding for godkjenning av vann og avløp, eventuelt søkes om utslippstillatelse etter forurensningsoven dersom en ikke kan koble seg til kommunalt avløp. Forutsetningen for at ulovlighetssaken kan avsluttes er at søknaden blir godkjent.

Dersom du sender inn en komplett søknad, kan vi gi utsatt frist til søknaden er behandlet. Dersom du får avslag på søknaden, vil vi følge opp saken umiddelbart.

Du er selv ansvarlig for å gi beskjed til kommunen når forholdet er rettet. 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 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.

## 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 § 20-1 – 20-5.
- Kommunens rett til å gi deg pålegg om å rette det ulovlige forholdet er hjemlet i plan- og bygningsloven § 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.
- 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. 1494/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

John Karsten Vedø  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

## Kopi til:

Bertolles Hansen Haringstad    Vestre Karmøyveg 158

4275

SÆVELANDSVIK

## 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.