



Sigmund Wåge Thorsen

Dato: 20.10.2023

Stongsvingen 11e

Dokumentnummer: 22/11033-7

4270 ÅKREHAMN

Deres referanse:

Saksbehandler: John Karsten Vedø

## **Varsel om pålegg og tvangsmulkt - Ulovlige tiltak i strandsonen m.m. - gnr. 13, bnr. 477 m.fl. - Tjøsvollvegen**

Kommunen ble i 2018 oppmerksom på flere tiltak som var utført på eiendommer med gnr. 13, bnr. 57, 477 og 552 uten at det forelå søknad og tillatelse. Vi fikk tilbakemelding om at det ville søkes om tiltakene.

Da det ikke ble søkt om tiltakene ble det gjennomført tilsyn på gnr. 13, bnr. 57, 85, 477 og 552 den 01.02.2023. Viser til tilsynsrapport av 21.02.2023. Det er fortsatt ikke søkt om tiltakene.

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**

Kommunen ble i 2018 oppmerksom på flere tiltak som var utført på eiendommer med gnr. 13, bnr. 57, 477 og 552 uten at det forelå søknad og tillatelse. Det ble sendt ut et brev, og vi fikk muntlig tilbakemelding om at det ville søkes om tiltakene. Det som ble observert i 2018 var tiltak som sjøbod, oppføring av murer, ombygging/fasadeendring/bruksendring av sjøhus, og kai/brygge.

Det ble ikke søkt om tiltakene, og det ble registrert at det var utført ytterligere arbeider på eiendommene. Av den grunn ble det gjennomført tilsyn den 01.02.2023. Formålet med tilsynet var å få oversikt over ulovlig utførte tiltak.

### Observasjoner under tilsynet/via flyfoto

Bnr. 85:

- Det er fylt ut i sjø og etablert kaifront der det i dag går vei over til «holmen»/bnr. 552. Jf. flyfoto er utfyllingen utført mellom 2013 og 2017. Kaifronten er etablert etter 2017.
- Det er etablert et båtopptrekk mot nordøst mellom 2013 og 2017 (observert på flyfoto).

Bnr. 552:

- Det er etablert kai på godkjent steinfylling. Det er lagt tredekke i en bredde på ca. 3 meter, og bygget kaifront i tre. Kai/tredekke ligger innenfor innmålt tomteareal. Dette er utført i 2017.
- Det er lagt ut en flytebrygge mellom 2013 og 2017.

Bnr. 477:

- Det er satt opp en bod på ca. 10 m<sup>2</sup>. Den står delvis inn på bnr. 552.
- Det er etablert kai på godkjent steinfylling mot øst. Det er lagt tredekke i en bredde på ca. 2,5/5,8 meter, og bygget kaifront i tre. Kai/tredekke går i liten grad utenfor innmålt tomteareal. Det antas at dette er utført i 2017.

- I nordøst går fyllingen ca. 2 meter utenfor innmålt tomteareal. Forklaringen fra eier er at det har vært en utglidning av fyllingen på dette hjørnet, og at utbedringen har ført til at en har kommet litt lenger ut. Dette er utført etter 2017.
- I nord og nordøst har en støpt en forsterkning/mur i front på fyllingen. Dette for å unngå utglidning. Dette er utført det siste året.
- I vest, utenfor gammel utfylling, er det bygget en kai i tre (tredekke). Denne går 2-3 meter utenfor innmålt tomteareal.
- Det er satt opp en natursteinsmur som rammer inn et uteareal tilhørende sjøhus på bnr. 57. Høyden på muren er ca. 1 meter. Det er lagt treplattning på dette utearealet.
- Det er etablert en skiferbelagt plattning med plassbygde benker nord for sjøhuset. Benkene er flyttbare.

Bnr. 57:

- Sjøhuset er innredet/bruksendret fra sjøhus til boligformål/fritidsbolig.
- Det er foretatt fasadeendring på sjøhuset.
- Det er bygget en kai utenfor sjøhuset mot vest.

#### Kommunens vurdering av forholdene

Eiendommene er uregulerte. I kommuneplan/kommunedelplan for Åkra er arealet avsatt til «Fritidsbebyggelse – nåværende». I kommunedelplanen er det fastsatt byggegrense mot sjø. Sjøhus og natursteinsmur rundt sjøhuset er innenfor fastsatt byggegrense mot sjø. De øvrige tiltakene, inklusiv kai i front av sjøhuset, ligger utenfor fastsatt byggegrense.

Alle tiltakene, inklusive plattninger, er søknadspliktige. Tiltakene som ligger utenfor fastsatt byggegrense mot sjø er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, forbud mot tiltak mv. langs sjø. Tiltak på sjøhus (bnr. 57) bør tas i egen søknad. De øvrige tiltakene kan tas i én søknad. Det må brukes ansvarlig søker.

#### **Du kan uttale deg til forhåndsvarselet**

Dersom du har opplysninger du mener vi ikke har tatt hensyn til, kan du sende oss en redegjørelse der du forklarer saken. Frist for uttale er 15.11.2023.

#### **Hvordan kan du 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 de ulovlige forholdene ved å tilbakeføre areal og bygninger til det som er godkjent.
2. Du eller en ansvarlig søker (en fagperson) kan sende oss en søknad om å få forholdet godkjent i ettertid. Forutsetningen for at vi kan avslutte ulovlighetssaken er at søknaden blir godkjent.

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

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.

#### **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.

#### **Anvendt regelverk**

- Plikten til å søke om tiltakene kommer frem av plan- og bygningsloven § 20-1 - 20-5.
- Kommunens rett til å gi pålegg om å rette det ulovlige forholdet kommer frem av plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd.
- Kommunens rett til å vedta tvangsmulkt kommer frem av plan- og bygningsloven § 32-5.
- Kommunens plikt til å forhåndsvarsle eventuelle vedtak kommer frem av plan- og bygningsloven § 32-2.

## 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.

Med hilsen

John Karsten Vedø  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*