



Nils Kenneth Nornes  
Berglundvegen 10  
4280 SKUDENESHAVN

Dato: 31.10.2023  
Dokumentnummer: 21/10714-6  
Deres referanse:  
Saksbehandler: Evy Johannessen

## Vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt - gnr 53 bnr 25 - Austre Karmøyveg 654 - Tiltak oppført uten søknad

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

Kommunen viser til vedtak fra Statsforvalteren i Rogaland, datert 04.05.23, samt varselet om pålegg om retting og tvangsmulkt kommunen sendte datert 15.05.23.

### Vedtak om pålegg og tvangsmulkt

Statsforvalter i Rogaland opprettholdt kommunens vedtak om avslag i sitt vedtak datert 04.05.23. Tiltaket er med dette endelig avslått av forvaltningen, og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. forvaltningsloven § 28.

Kommunen har dermed plikt til å følge opp saken etter kapittel 32 i plan- og bygningsloven (pbl).

Kommunen pålegger deg derfor å fjerne uthuset innen **30.11.23**. 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».

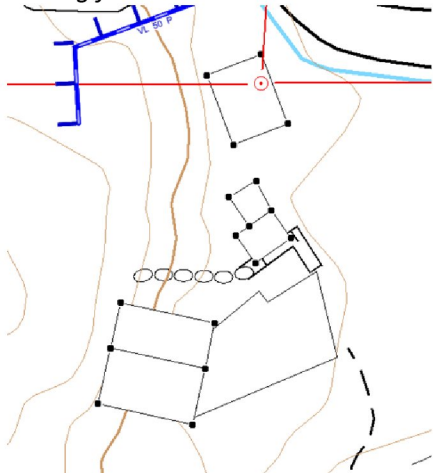
Vi vedtar samtidig en tvangsmulkt på **kr. 25.000,-**. Pbl. § 32-5 sier at «ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist»

Dersom du fjerner uthuset innen fristen, slipper du å betale tvangsmulkten.

## Informasjon om saken

I forbindelse med kommunens kartlegging av ulovlig oppførte bygg, samt flyfoto fra 2021, ble kommunen oppmerksom på at det er utført flere tiltak på eiendom gnr. 53, bnr. 25 som ikke er omsøkt.

Utdrag fra Kart:



Flyfoto fra 2002:



Flyfoto fra 2008:



Flyfoto fra 2021



Byggene det gjaldt var et uthus, en vedbod og et vannhus, som til sammen utgjorde en overskridelse av BYA på 88 % i forhold til krav i bestemmelsene i reguleringsplan. Eiendommen er en del av reguleringsplan nr. 187 – Dalsneset, Hovdastad. I reguleringsbestemmelsene § 9 står det at tillat bebygd areal (BYA) ikke skal overstige 80 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> fra eiendommer 100 m eller mer fra sjø). Eiendom 53/25 strekker seg fra Austre Karmøyveg og ned til sjøen, deler av eiendommen ligger derfor innenfor 100-metersbeltet, men de aktuelle tiltakene er utenfor 100-metersbeltet.

I tillegg står det i reguleringsbestemmelsene § 8 at det tillates en fritidsbolig med tilhørende uthus. På denne eiendommen er det nå en fritidsbolig, to uthus, et vannhus og et vedskjul.

Uthuset viser for første gang på flyfoto i 2008, og er dermed oppført mellom 2002 og 2008. Dette bekreftes av ansvarlig søker i klagesaken, der de skriver at uthuset er oppført for ca. 20 år siden. Tiltakshaver beskriver også dette i den første søknaden om dispensasjon, der han skriver at uteområde der uthuset står ble opparbeidet på 60 tallet, og at det i 2002 ble satt opp vegger og tak.

Vannhuset ble oppført i forbindelse med bygging av hytter på naboeiendommene, og viser først på flyfoto i 2021.

## Saksgangen:

Det ble sendt brev med anmodning om redegjørelse den 01.11.21.

Den 21.11.2021 mottok kommunens byggetilsyn bilder av de ulike tiltakene og tilbakemelding om at søknadspapirer var sendt.

Den 22.11.21 mottok kommunen 3 skjema for melding om bygning unntatt søknadsplikt. Et for lysthus, et for midlertidig vedskjul og et for vannhus til 7 hytter.

Kommunen svarte den 24.11.21 at skjema for unntatt søknadsplikt ikke kunne brukes da det kreves dispensasjon fra utnyttelsesgraden i reguleringsplanen, og at det måtte sendes inn søknad for alle tre byggene. I tillegg er vannhuset plassert over nabogrensen til to eiendommer. Skjema for unntatt søknadsplikt kunne derfor ikke brukes. Det ble satt frist til å sende inn søknad eller rive tiltakene til 31.01.22.

10.01.22 mottok kommunen søknad om dispensasjon for vannhus og lysthus fra tiltakshaver. I følgebrev til søknaden skriver tiltakshaver at han skal rive vedskjulet. Tiltakshaver skriver også at det på 60 tallet ble opparbeidet uteområde på plassen der lysthuset står, og at det i 2002 ble satt opp 2 vegger og tak inn mot fjellet for å utnytte uteområdet.

03.02.22 ble det gitt et foreløpig svar på søknaden og varsel om avslag, der det ble informert om at kommunen ville være positiv til omsøkt vannhus, ettersom det inneholder teknisk anlegg som også er nødvendige for andre fritidsboliger. Det ble videre informert om at kommunen vurderte at vilkårene for dispensasjon for omsøkt lysthus ikke var oppfylt. Saksbehandler gav frist på 60 dager (til 4.april) for en tilbakemelding om en ønsket at dispensasjonssøknaden skulle behandles slik den var sendt inn.

Den 31.02.22 mottok kommunen en henvendelse fra ansvarlig søker om utsatt svarfrist til 15.05.22. Denne ble innvilget.

25.05.22 mottok kommunen søknad om tillatelse til tiltak fra ansvarlig søker, der det ble søkt om uthus (tidligere kalt lysthus) og vannhus.

19.07.22 ble det gitt to separate vedtak i samme byggesak; tillatelse til vannhuset og avslag på uthuset. Avslaget ble gitt da totalt BYA på eiendommen, med fritidsbolig, uthus (tidligere godkjent) og vannhus er på 118 m<sup>2</sup>, med omsøkt uthus vil samlet BYA være 145,5 m<sup>2</sup>, og eiendommen ville da bestå av 4 bygg.

Videre saksbehandling i saken gjelder kun uthus, da vannhus er godkjent.

19.08.22 mottok kommunen klage på avslaget på uthuset. I klagen skriver ansvarlig søker at siden vannhuset er et fellesbygg bør ikke arealet tillegges vekt ved vurdering av hvor vesentlig tomtens overskridelse av BYA er, og dersom en ser bort fra vannhuset er det kun tre bygninger på eiendommen. Uthus som det nå søkes tillatelse til har stått i omtrent 20 år. Ansvarlig søker mener at hensynene bak bestemmelsene ikke er vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet og at kommunens avslag hovedsakelig bygger på generelle argumenter og ikke en konkret vurdering av de faktiske forholdene i saken.

12.10.22 ble det sendt brev til ansvarlig søker, med tiltakshaver på kopi, fra saksbehandler av klagesaken angående nye opplysninger i saken. Det gjaldt opplysninger i søknaden angående bebygd areal. I søknaden er følgende opplysninger sendt inn angående BYA på 53/25:

- Fritidsbolig 83 m<sup>2</sup>
- Uthus sør for boligen, 19,5 m<sup>2</sup>
- Vannhus, 15,5 m<sup>2</sup>
- Omsøkt uthus/lysthus, 18,5 m<sup>2</sup>

I søknaden er det opplyst om et samlet BYA på 145,5 m<sup>2</sup>. Dette tallet er også lagt til grunn for vedtaket om avslag på dispensasjon fra utnyttelsesgrad i reguleringsplan.

Under behandling av klagen ser kommunen at de oppgitte målene ikke samsvarer med opplysninger i kommunens kart. I følge kartet har byggverkene følgende takflater:

- Fritidsbolig 119 m<sup>2</sup>
- Uthus sør for boligen, 40 m<sup>2</sup>
- Vannhus, 24 m<sup>2</sup>
- Omsøkt uthus/lysthus, 55 m<sup>2</sup>

Samlet flate på tak ble beregnet til å være ca. 238 m<sup>2</sup>. Det ble vurdert at korrekt BYA vil være noe lavere enn dette, men en kunne konstatere at målene på takflatene ikke samsvarte med målene som er opplyst i søknaden.

Flere takoverbygg (mindre enn 5 meter over bakkenivå) var ikke medregnet. Takoverbyggene skal medregnes i utnyttelsesgraden jf. TEK17 § 5-2 og H-2300, veiledning til grad av utnyttning. I tillegg var flere av tilbyggene på fritidsboligen ikke medregnet.

Etter klagers ønske ble klagebehandlingen utsatt med fire uker for at de skulle få mulighet til å komme med tilsvar før klagen ble behandlet. Frist for å sende inn tilsvar var 31.10.22.

31.10.22 mottok kommunen et revidert følgebrev fra ansvarlig søker med nye målinger på BYA:

- Fritidsbolig 95 m<sup>2</sup>
- Uthus sør for boligen, 33,2 m<sup>2</sup>
- Vannhus, 15,2 m<sup>2</sup>
- Omsøkt uthus/lysthus, 44,7 m<sup>2</sup>

Ansvarlig søker hadde avklart per telefon med Direktoratet for byggkvalitet, at takutstikk på inntil 1 meter ikke skal regnes med i utnyttelsesgraden, selv om høyden over bakkenivå er mindre enn 5 meter.

Totalt BYA er dermed på 188,1 m<sup>2</sup> som er 88 % overskridelse av bestemmelsene i reguleringsplanen, og en høyere overskridelse enn det som ble behandlet i avslaget.

Klagen ble avslått av administrasjonen og saken sendt videre til Hovedutvalg teknisk og miljø (HTM) for behandling. Kommunedirektørens forslag til vedtak: saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for endelig avgjørelse.

22.11.22: Ble saken behandlet i HTM. Det ble vedtatt å utsette saken for befaring.

17.01.23: HTM var på befaring på eiendommen før de fattet vedtak i saken. HTM fattet vedtak om å innvilge dispensasjon med 5 mot 4 stemmer.

MDG og AP anket saken inn for formannskapet for endelig avgjørelse.

06.02.23 ble saken behandlet i formannskapet der kommunedirektørens forslag til vedtak var: «vedtak i HTM er ugyldig og blir opphevet. Klagen blir ikke tatt til følge. Saken sendes til Statsforvalter i Rogaland til endelig avgjørelse».

Innstillingen ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer.

13.02.23 ble klagen sendt fra kommunen til Statsforvalter i Rogaland for endelig behandling.

04.05.23 mottar kommunen vedtak fra Statsforvalter i Rogaland som opprettholder kommunens vedtak om avslag.

15.05.23 ble det sendt varsel om pålegg om riving med tvangsmulkt fra kommunen.

23.06.23 mottok kommunen anmodning om utsettelse av rivning av uthus på grunn av at eier skulle på jobbreise i 6 uker. Han bekreftet at vedboden var revet og at rivning av uthus var påbegynt.

26.06.23 kommunen godkjenner anmodning om utsettelse og ny frist for riving settes til 31.08.23.

11.10.23 kommunens byggetilsyn var på befaring på eiendommen og ser at uthus ikke er revet. Saken følges derfor opp videre i henhold til kapittel 32 i Plan- og bygningsloven.

### **Begrunnelse for vedtaket**

Uthuset er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1, og krever dispensasjon fra reguleringsplan.

Tiltaket ble omsøkt etter at det ble påbegynt ulovlighetsoppfølging, og søknaden endelig avslått av



forvaltningen etter vedtak fra Statsforvalter i Rogaland datert 04.05.23. Dette vedtaket kan ikke påklages, og uthuset må rives.

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 effektivert dersom tiltaket ikke blir rettet innen fristen gitt i pålegget; **30.11.23**.

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 kr. 25 000,-.

Mulktens størrelse er fastsatt skjønnsmessig, vurdert ut i fra tilsvarende sak på naboeiendommen, avgjort i hovedutvalg teknisk og miljø den 17.10.2023. 25.000,- 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. Tiltaket representerer en stor overskridelse av både reguleringsplan og kommuneplan. Overtredelsen vurderes som grov. Det er svært viktig at området blir tilbakeført i tråd med det eiendommen er ment for. Tvangsmulkten anses etter dette å stå i rimelig forhold til ulovligheten, jf. Pbl. § 32- 10.

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

Tiltakene er, etter vedtak fra Statsforvalter i Rogaland, datert 04.05.23, endelig avslått av forvaltningen. Vedtaket kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28. Se også pbl. § 1-9.

For å rette opp det ulovlige forholdet må uthuset rives/fjernes fra eiendommen

Dersom tiltakene blir fjernet innen fristen vil ikke tvangsmulkten bli fakturert.

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. Hvis det skal søkes om utsatt frist må en tidsplan for når rivningsarbeidet vil være slutført legges ved søknaden.

### **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.

### **Anvendt regelverk**

- Din plikt til å søke om tiltaket er hjemlet i pbl. § 20-1 og § 19-1.
- 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.

### **Klagerett**

Du kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er 3 uker.

I statsforvalteren i Rogaland sitt vedtak 04.05.23 er søknad om dispensasjon endelig avslått og vedtaket kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28. I § 1-9 i Plan- og bygningsloven står det at det ikke kan klages på forhold som er avgjort i vedtak i byggesak.

Kommunen har plikt til å følge opp avslaget med pålegg, jf. pbl. § 32-1.

Tvangsmulkten kan avverges ved at pålegget følges og ulovlig oppført tiltak rives innen fristen, 30.11.23. Dersom det ulovlig oppførte tiltaket ikke er revet innen fristen, vil tvangsmulkten bli fakturert.

**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. 1521/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
Areal- og byggesakssjef

Evy Johannessen  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

## 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.