



Alf Torleif Vea

Dato: 08.01.2024

Ivar Åsens Veg 55

Dokumentnummer: 24/136-2

4250 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

## Forhåndsvarsel med tvangsmulkt - Ulovlig oppførte tiltak - gnr. 53, bnr. 47 - Austre Karmøyveg 658

Kommunens byggetilsyn har oppdaget søknadspliktige tiltak på eiendommen din som er oppført uten tillatelse.

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

Vi har registrert at det er utført arbeider på eiendommen din som er søknadspliktige og oppført uten tillatelse.

### Info om eiendommen:

Eiendommen ligger under reguleringsplan nr. 187 Dalsneset, Hovdastad, som ble godkjent i 2012.

Eiendommens formål er fritidsbolig og totalt tillat BYA er 80 m<sup>2</sup> for eiendommer innenfor strandsonen, jf. § 9 i planbestemmelsene.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet, i forbudssonen for tiltak, i henhold til plan- og bygningsloven § 1-8.

De eneste byggesøknadene som er registrert på eiendommen gjelder selve fritidsboligen som fikk tillatelse i 1988, og tilbygg til fritidsboligen som ble omsøkt i 2000.

### Det er registrert følgende tiltak som ikke er omsøkt:

Vedlagt er et kart der de ulovlige tiltakene er markert og nummerert.

#### - Tiltak 1: Mur langs eiendommen

Det er bygd en mur langs eiendommen mot nord og øst. Deler av muren mot øst går over nabogrensen og inn på eiendom 53/1.

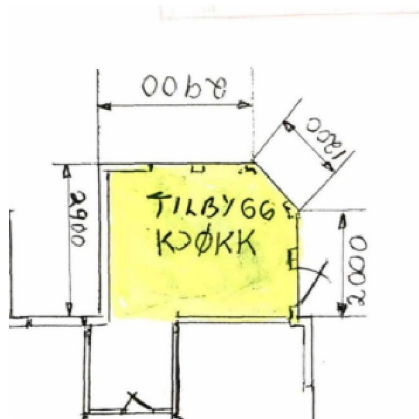
Tiltaket viser på flyfoto fra 2008, men ikke på flyfoto fra 2002. Tiltaket er dermed oppført en gang mellom 2002 og 2008.

#### - Tiltak 2: Platting

Ut ifra flyfoto ser en at det er bygd et tiltak øst på eiendommen i enden av muren. Det kan se ut som en platting med bord og benker. Dersom plattingen er høyere enn 0,5 meter er den søknadspliktig, men krever uansett dispensasjon fra § 1-8 i Plan- og bygningsloven – Forbud mot tiltak i strandsonen.

- **Tiltak 3: Terrengendringer**  
Det er utført terrengendringer mellom 2002 og 2008. Det antas at det er sprengt vekk fjell og deretter planert ut område for å lage plen og legge grus på område rundt fritidsboligen. Det ser ut som muren (tiltak 1) er en støttemur for dette.  
På flyfoto fra 2021 ser en at det er gjort ny utbedring på terrenget der det er lagt ny grus, planert ut et større område for parkering. Det nye området for parkering går over nabogrensen, til eiendom 53/83.
- **Tiltak 4: Bod**  
På flyfoto fra 2021 viser et tiltak i enden av parkeringsplassen, over grensen på eiendom 53/83. Det antas at dette er en bod som brukes av eiendom 53/47, da det ikke er andre bygg på eiendom 53/83.
- **Tiltak 5: Terrasse**  
Det er bygd en terrasse på eiendommen, terrassen er bygd mellom 2019 og 2021. Deler av terrassen er over 0,5 m. Terrassen er dermed søknadspliktig og siden den er over 0,5 m skal den regnes med i utnyttelsesgraden (BYA) på eiendommen. Den krever dermed dispensasjon fra § 9 i reguleringsplan, da utnyttelsesgraden allerede er overskredet. Det kreves også dispensasjon fra § 1-8 i plan og bygningsloven, forbud mot tiltak i strandsonen.
- **Tiltak 6: Bod og badestamp på terrassen**  
Det er plassert en bod og badestamp oppå terrassen. En bod skal regnes med i utnyttelsesgraden på eiendommen og krever dermed dispensasjon fra § 9 i reguleringsplan, da utnyttelsesgraden allerede er overskredet. I tillegg kreves dispensasjon fra § 1-8 i plan- og bygningsloven for tiltakene.
- **Tiltak 7: Mur langs terrasse, mot vest**  
Det er bygd en mur langs terrassen, muren er oppført mellom 2002 og 2008. Denne krever dispensasjon fra § 1-8 i plan- og bygningsloven.
- **Tiltak 8: Hagestue med pipe**  
En hagestue med pipe er oppført mellom 2002 og 2008. En hagestue skal regnes med i utnyttelsesgraden på eiendommen og krever dermed dispensasjon fra § 9 i reguleringsplan, da utnyttelsesgraden allerede er overskredet. I tillegg kreves dispensasjon fra § 1-8 i plan- og bygningsloven.
- **Tiltak 9: Tilbygg fritidsbolig**  
Det er oppført et tilbygg til fritidsboligen, en utvendig bod, som ikke er omsøkt. Tilbygget skal regnes med i utnyttelsesgraden på eiendommen og krever dermed dispensasjon fra § 9 i reguleringsplan, da utnyttelsesgraden allerede er overskredet. Dette tilbygget krever ikke dispensasjon fra § 1-8 i plan- og bygningsloven, da tilbygget er innenfor byggegrensene på eiendommen.
- **Tiltak 10: Tilbygg kjøkken**  
I 2001 ble det søkt om tilbygg til kjøkken, dette tilbygget skulle være ca. 2 m\*2,9 m. Ut ifra målingene på flyfoto er tilbygget som er bygd større enn det som er omsøkt, ca. 4 m\*2,5 m.  
Dette er en søknadspliktig endring, og utvidelsen er dermed oppført ulovlig.

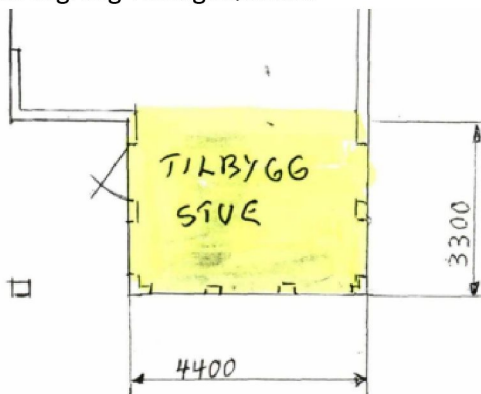
Utdrag fra tegning vedlagt søknad:



- **Tiltak 11: Tilbygg stue**

I 2001 ble det søkt om tilbygg til kjøkken, dette tilbygget skulle være ca. 3,3 m\*4,4 m. Ut ifra målingene på flyfoto er oppført tilbygget større enn det som er omsøkt, ca. 5,2 m\*7,2 m. Dette er en søknadspliktig endring, og utvidelsen er dermed oppført ulovlig.

Utdrag fra tegning vedlagt søknad:



**Søknadsplikt:**

Siden eiendommen ligger i strandsonen, skulle det vært sendt inn dispensasjonssøknad for byggeforbud i strandsonen, § 1-8 i plan- og bygningsloven før tiltakene ble oppført.

Og for de tiltak som er bygd etter at reguleringsplan ble vedtatt, skulle det også vært sendt inn dispensasjonssøknad for byggegrensen i reguleringsplan for de tiltak som bryter byggegrensen, og § 1-8 i plan og bygningsloven for de tiltak som ligger utenfor byggegrensen.

Utdrag av kart, byggegrensen vises som stiplet linje:



I tillegg skulle det vært sendt inn dispensasjonssøknad fra § 9 i reguleringsbestemmelsene for alle tiltakene oppført etter at reguleringsplan ble vedtatt, da utnyttelsesgraden på eiendommen er oversteget.

Det skulle også vært sendt inn byggesøknad på tiltakene i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a og k.

Kommunen har ikke mottatt noen søknader på tiltakene listet opp ovenfor, og tiltakene er dermed oppført ulovlig.

I henhold til byggesaksforskriften § 4-1 kan det oppføres enkelte tiltak uten søknad **dersom** tiltaket **ikke** er i strid med lovens bestemmelser og reguleringsplan. Siden eiendommen er i strandsonen, og tiltakene overskrider utnyttelsesgraden i reguleringsplan, kan ikke denne paragrafen benyttes og tiltak på denne eiendommen kan ikke oppføres uten søknad.

Siden det ikke er sendt inn søknad på tiltakene tidligere, skal en eventuell byggesøknad behandles som om tiltakene ikke er oppført, og dermed behandles etter dagens lovkrav og vedtatt reguleringsplan.

### **Du kan uttale deg innen 29.01.24**

Dersom du har opplysninger du mener vi ikke har tatt hensyn til, kan du sende oss en redegjørelse der du forklarer saken. Legg gjerne ved dokumentasjon som kan underbygge forklaringen, for eksempel en beskrivelse, foto og/eller tegninger. Du må sende oss dokumentasjonen innen 29.01.24

### **Hvordan kan du rette det ulovlige forholdet?**

Retter du opp det ulovlige forholdet, unngår du tvangsmulkt. Dette kan skje på to måter:

1. Du kan rette opp det ulovlige forholdet ved å rive tiltakene som er ulovlig oppført
2. En ansvarlig søker (en fagperson) kan sende oss en søknad om å få forholdet godkjent i ettertid. Dette forutsetter at søknaden blir godkjent, dersom søknad ikke blir godkjent må tiltakene rives.

I henhold til forarbeidene til Plan- og bygningsloven står det at der flere mindre tiltak til sammen utgjør en større enhet, må disse ses samlet. Dette gjelder uavhengig av om tiltakene oppføres samlet eller suksessivt. I slike tilfeller kan en ikke omgå søknadsplikten ved å hevde at hvert enkelt tiltak faller inn under § 20-5 i plan- og bygningsloven om tiltak unntatt søknadsplikt.

På grunn av størrelsen på alle tiltakene samlet, blir tiltakene søknadspliktige i henhold til § 20-3 i plan og bygningsloven. Dette betyr at et ansvarlig foretak må sende inn eventuelle søknader.

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

### **Hva skjer hvis du ikke retter opp forholdet?**

Dersom vi ikke mottar opplysninger som endrer vår oppfatning av saken, vil 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. I tillegg kan vi politianmelde forholdet.

### **Anvendt regelverk**

- Plikten til å søke om tiltakene fremgår av plan- og bygningsloven § 20-1 - 20-3 og § 1-8.
- Kommunens rett til å gi pålegg om å rette det ulovlige forholdet fremgår av plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd.
- Kommunens rett til å vedta tvangsmulkt fremgår av plan- og bygningsloven § 32-5.
- Kommunens plikt til å forhåndsvarsle eventuelle vedtak fremgår av plan- og bygningsloven § 32-2.

**Har du spørsmål?**

Ta gjerne kontakt med servicetorget 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

Evy Johannessen  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

53 47 oversikt over ulovlige tiltak