



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
089/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020

Gnr./bnr. 12/434 - pålegg om retting og tvangsmulkt - klagebehandling

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 01.09.2020:

Behandling:

Hagland (Sp) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes for befaring.

Haglands utsettelsesforslag fikk 3 stemmer og falt (KL 1, H 2).

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 089/20 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I brev datert 27.01.2020 ble det gitt pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt. Tvangsmulkt i saken er satt til kr. 50 000,-. De ulovlige tiltakene som er pålagt rettet omfatter terrengendringer, murer bod/lekehytte og terrasse med levegg. Tiltakene er oppført innenfor Tjøsfullvatnet naturreservat, samt at deler av tiltakene er utført over nabogrense. Vedtak om pålegg og tvangsmulkt ble påklaget i brev datert 17.02.2020. Klagen anses å være innkommet rettidig. I klagen ble det bedt om befaring med kommunen, og på grunn av covid-19 situasjonen i vår ble befaring utsatt, og ble avholdt 11.06.2020.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- «Først og fremst vil jeg på det sterkeste beklage at jeg uforvarende er kommet opp i denne saken. Jeg har tidligere hørt om naturreservatet, men kunne ikke i min villeste fantasi se for meg at dette gikk langt inn på min tomt. Som tidligere sagt trodde jeg at det var våtmarksområdet og sivet som var vernet. I og med dette har jeg bygget i god tro, uten å søke om tillatelse.»
- «Selvsagt ønsker jeg å beholde lekehytten og murene jeg har satt opp. Jeg kvir meg likevel for å starte en søkeprosess, dersom dette er umulig å få godkjent. Når det er sagt tenker jeg at det ikke er det beste for reservatet å få en stor gravemaskin inn på området enda en gang.»
- «Jeg vil igjen dra inn dette med kloakken som ble lagt over eiendommen, før jeg kjøpte. Da denne ble lagt, ble det kjørt inn mange lastebillass med jord for å få overdekking på kloakken. Plenen er like stor som den var før kloakken ble lagt, men det ble fylt den del jord for å holde plenen noenlunde i vater. Dette arbeidet ble slik jeg har forstått utført på vegne av Karmøy kommune.»
- «Når det gjelder tidsfristen mener jeg den er alt for kort. Jeg har ingen garanti for at det blir vær til å gjøre noe med dette i vinter/vår. Hvis område er vått vil en opprettingsjobb gjøre mer galt enn godt. En annen ting er at jeg kvir meg for å gjøre noe i hekketiden. Fristen burde være ett år lengre. Det har også en del å si at jeg vil få en økonomisk belastning på grunn av dette. Det ville nok være lettere hvis jeg kunne planlegge en viss tid.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Saken omhandler en eiendom som delvis ligger innenfor område for Tjøsvollvatnet naturreservat. På eiendommen er det utført en del tiltak uten søknad og tillatelse. Tiltakene omfatter terrengendringer, murer, bod/lekehytte og terrasse med levegg. Eiendommen er uregulert, men areal for Tjøsvollvatnet naturreservat er vist i kommuneplanen som hensynssone. De utførte tiltak er dermed i strid med kommuneplanen. Tiltakene er også i strid med Forskrift om fredning av Tjøsvollvatnet naturreservat.

Kommunalsjef teknisk viser til plan- og bygningsloven (pbl.) § 32-3 der det heter følgende:

«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, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.»

Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig

dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.»

I klagen fremkommer det at klager har vært i god tro, og ikke visste at naturreservatet gikk inn på hans tomt.

Kommunen viser til at det er grunneiers ansvar å sette seg inn i planstatus for eiendommen, samt sette seg inn i hvilke regler som gjelder ved byggetiltak. Det fremkommer klart av kommuneplanen at arealet som er bebygd er avsatt til hensynssone for naturreservat. Siden eiendommen er plassert så nær Tjøsvollvatnet burde klager vært ekstra oppmerksom ved oppføring av byggetiltak, og undersøkt nærmere hva som var lovlig. Kommunen ser på dette som en svært alvorlig overtredelse av regelverket.

I klagen vises det videre til at han ønsker å beholde tiltakene, men kvier seg for å starte en søkeprosess hvis det er umulig å få det godkjent.

En søknad om de utførte tiltakene vil være avhengig av en dispensasjon fra kommuneplanens arealanvendelse, og det kreves uttale av Fylkesmannen i Rogaland. Kommunen kan selvsagt ikke behandle en sak uten begrunnet søknad, men en kan vanskelig se at det foreligger momenter i saken som kan oppfylle vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2. Da det foreligger egen forskrift om naturreservatet, vil tiltak også være søknadspliktige og avhengig av dispensasjon fra forskriften, da forskriften ikke åpner opp for slike tiltak.

Klager viser videre til at Karmøy kommune har lagt kloakk over eiendommen, og at det ble kjørt inn mange lastebillass for å få overdekking på kloakken.

En gjennomgang i arkivet viser at det i 2006 ble foretatt arbeid vedrørende utskifting av avløpsledninger over blant annet klagers eiendom. Det fremkommer av saksdokumentene fra 2006 at tidligere ledning over klagers eiendom var i svært dårlig stand, og dermed måtte byttes ut. Tiltak som klager har utført kan ikke sammenlignes med utbedring av ledninger i dårlig stand. Klagers tiltak har ikke noen samfunnsnytte, mens utbedring av dårlige ledninger i nærheten av naturreservatet har en samfunnsmessig og miljømessig fordel.

I klagen vises til at tidsfristen er for kort, og at klager vil få en økonomisk belastning.

I vedtak om pålegg ble det gitt frist for retting til 01.06.2020. Da det er kommet inn klage er pålegget satt på vent inntil klagesaken er avgjort. Ved endelig klageavgjørelse vil det bli satt ny frist for retting av det ulovlige forholdet. Retting/tilbakeføring vil måtte gjennomføres i tett dialog med kommunens byggetilsyn og naturforvalter for å gjøre det på en så skånsom mulig måte i forhold til naturreservatet. Det at det blir en økonomisk belastning er ikke et moment kommunen kan ta stilling til ved ulovlighetsoppfølging.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak om pålegg og tvangsmulkt skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Klage

Pålegg om retting

Redegjørelse fra eier

Svar fra naturforvalter på redegjørelse

Anmodning om redegjørelse

Kart med kommuneplan

Kart med flyfoto

Situasjonskart med flyfoto

Kommuneplankart