



Berit Ådland

Dato: 13.06.2022

STAVAVEGEN 112

Dokumentnummer: 22/1364-8

4274 STOL

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Helland

Vedtak i ulovlighetssak - gnr 22 bnr 163 - Søre Ferkingstadveg 145 - ulovleg tiltak - platting/terasse med rekkverk/levegg

Kommunen visar til varsel av 12.04.2022 om pålegg om retting og tvangsmulkt.

Vedtak om pålegg og tvangsmulkt

Karmøy kommune pålegg dykk å retta tiltaket, jf. pbl. § 32-3 innan 01.09.2022.

Karmøy kommune vedtar vidare tvangsmulkt på kr. 20.000,-, jf. pbl. § 32-5.

Grunngjeving

Naustrekkja sjøhuset ligg i er bygd på 60-talet og ligg i A-område i kommunedelplan for kulturminner. Dette er eit område med svært høg kulturhistorisk verdi. Sjøhuset ligg vidare i område for blanda føremål i kommuneplanen. Det er ikkje lagt inn byggjegrænse mot sjø i planen, alle tiltak utanom fasadeendring krev dispensasjon frå pbl. §§ 1-6 og 1-8 jf § 19-2. Dette betyr at det skal søkjast dispensasjon for oppføring av platting/terasse og levegg/rekkverk. Terrasse/platting og levegg/rekkverk er vidare ikkje i tråd med opprinneleg føremål og bruk av eit sjøhus.

Me kan ikkje sjå å ha funne dokumentasjon på at tiltaket er godkjent. De har heller ikkje gjeve opplysningar som endrar vår vurdering av tiltaket som eit ulovleg oppført tiltak. I tilbakemeldinga på varselet som me mottok den 12.05.2022, viser de til at det skal ha vore treplatting på sjøhusa sidan 1971. På bilete frå 1975 som ligg på www.tidsmaskinen.no visar det ikkje platting.

På flyfoto frå 2002 er det platting, men det visar ikkje leveggar/rekkverk på sjøhuset. Sjølv om plattingen har eksistert lenge er den uansett eit tiltak som har vore i strid med byggeforbodet i strandsona frå oppføringstidspunktet. Vi vurderer at heile tiltaket krev dispensasjon etter pbl § 1-8 jf § 19-2.

De stadfestar i uttala av 12.05.2022 at sjøhuset ikkje er innreia nede og at underetasjen vert nytta som naust. Karmøy kommune vurderer på bakgrunn av dette at underetasjen i sjøhuset ikkje vert nytta til varig opphald og at denne er i samsvar med godkjent bruk.

Storleiken på tvangsmulkta er vurdert til å vera høg nok til å motivere til oppfyllelse av pålegget. Ved fastsetjing av storleiken vert det lagt vekt på at tiltaket er i strandsona og i eit område med svært høg kulturhistorisk verdi. Karmøy kommune ser det som svært viktig at tilhøvet vert retta, og vurderar at tvangsmulkta ikkje er urimeleg stor, jf. pbl. § 32-10.

Korleis kan du rette tiltaket?

1. De kan søka om etterfølgjande godkjenning av tiltaket. Ein eventuell søknad skal vurderast som om tiltaket ikkje er sett i gong og godkjenning kan ikkje påreknast.
2. De kan tilbakeføra tiltaket. Det vil seia å fjerne platting/terasse og rekkverk/levegg.

De er sjølv ansvarlege for å gje beskjed til kommunen når tilhøvet er retta. De må senda oss dokumentasjon som syner at det ulovlege tilhøvet er retta, innan fristen. Dokumentasjonen bør innehalde ei forklaring og foto. Når me har mottatt dokumentasjon som syner at tilhøvet er retta, kan me avslutta saka.

Korleis kan de unngå tvangsmulkt?

Dersom de rettar dykk etter pålegget innan fristen 01.09.2022 slepp de å betala tvangsmulkten.

Det er mogleg å søkje om utsatt frist

Dersom det er vanskelag å retta tilhøvet innan fristen, kan de søkja om å få fristen utsett. De må i så fall grunngje søknaden og foreslå en ny, rimeleg frist.

Kva kan skje hvis de ikkje rettar tilhøvet?

Dersom de ikkje rettar tilhøvet innan fristen, må de betale tvangsmulka. Me vil kunne vedta nye og høgare tvangsmulkter, både som eingongsmulkt og dagmulkter, dersom det ulovlege tilhøvet vedvarar.

Me kan og gje dykk eit forelegg som kan få verknad som rettskraftig dom. Et forelegg inneber at me kan tinglysa vårt krav som eit hefte på eiendommen dykkar.

De kan klage innan tre veker

Fristen for å klaga på dette vedtaket er tre veker frå de mottek vedtaket. Se vedlagt melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Anvendt regelverk

- Dykkar plikt til å søke om tiltaket er heimla i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 – 20-5.
- Kommunen sin rett til å gi deg pålegg om å rette det ulovlige forholdet er heimla i pbl. § 32-3.
- Kommunen sin rett til å vedta tvangsmulkt er heimla i pbl. § 32-5.
- Kommunen sin rett til å gje forelegg er heimla i pbl. § 32-6.
- Dykkar rett til å klage på vedtaket er heimla i forvaltningsloven § 28.

Sektor areal- og byggesak har handsama saka, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er eit administrativt vedtak, fatta etter gjeldande delegeringsreglement, vedtaksnr. 907/22.

Med helsing

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Evy Helland
jurist

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Hans Sverre Ådland

STAVAVEGEN 112

4274

STOL

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	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.
Innhold i klagen	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.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, Sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	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.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	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.
Kostnadene med klagesaken	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.
Klage til sivilombudsmannen	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.