



Noralf Tveit

Dato: 01.04.2022

Postboks107

Dokumentnummer: 21/10727-36

4297 SKUDENESHAVN

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

Vedtak om pålegg om riving og tvangsmulkt - gnr. 53 bnr 44 - Austre Karmøyveg 616 - Ulovlig oppførte tiltak

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

Kommunen viser til varselet vi sendte 22.03.22. Vi har ikke mottatt nye opplysninger i saken, og søknad om rammetillatelse mottatt 23.12.21 ble trukket tilbake av tiltakshaver den 09.03.22.

I varselet var det gitt frist til 31.07.22 for å rette forholdene for å unngå vedtak om pålegg og tvangsmulkt, tiltakshaver har i e-post mottatt 30.03.22 bedt om at vedtak fattes umiddelbart.

Vedtak om pålegg og tvangsmulkt

Kommunen pålegger deg å fjerne de ulovlige tiltakene innen **31.08.22**. Dette er hjemlet i pbl. § 32-3.

Vi vedtar samtidig en tvangsmulkt på kr 100.000,- samt dagmulkter på kr 500,- pr dag fra 01.09.22.

Dagmulktene vil bli fakturert hver 14 dag.

Tvangsmulkt er vedtatt i henhold til Plan- og bygningsloven § 32-5.

Dersom du fjerner de ulovlige tiltakene innen fristen, slipper du å betale tvangsmulkten.

Informasjon om saken

Eiendommen er en del av reguleringsplan 156 Hestavikneset, godkjent i kommunestyret 16.06.01, stadfestet av Fylkesmannen i Rogaland 11.03.02 etter klagebehandling. Formålet er fritidsbebyggelse og det er ikke byggegrense mot sjø. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 100 m² og høyden opp til gesims skal ikke overstige 2,4 m.

Før reguleringsplan ble godkjent var det kommuneplan fra 2000-2011 som gjaldt, formålet var også her fritidsbebyggelse og det var ikke byggegrense mot sjø. Tillatt bebygd areal skulle ikke overstige 100 m², gesimshøyde maks 3,5 meter og mønehøyde maks 7 meter.

Garasje og to boder ble bygget tidlig 2002, en frittstående bod til teknisk utstyr ble satt opp i 1995, et pumpehus for borrehull bygget ca 2000.

Garasjen var 70 m² når den ble oppført, det er siden bygd to utvendige boder til ved og diverse redskaper, slik at arealet på garasjen per dags dato har et bebygd areal på 89,5 m². Mønehøyde er 6 m og gesimshøyde 2,4 m. Mål er hentet fra rammesøknad sendt inn i 2021.

I tillegg er det oppført to frittliggende boder med bebygd areal på ca. 15 m² pr bod, en bod på ca. 7 m² og pumpehuset er ca. 5 m², målt ut fra flyfoto.

Fritidsboligen har i følge matrikkelen et bebygd areal på 120 m² (inkludert terrasse).

Dette gir et totalt bebygd areal på 120+89,5+15+15+7+5= **253,5 m²**

Tiltakshaver hevder det ble sendt inn en meldingssøknad på garasjen i 2002, denne er ikke registrert hos Karmøy kommune.

I forskrift om saksbehandling og kontroll av byggesaker (pbl fra 1997), som var gjeldende i 2002:

§ 2. Tiltak som kan behandles etter melding, nummer 3:

«Mindre byggearbeider på bolig- eller fritidseiendom (...) når byggearbeider ellers utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

Som mindre byggearbeider regnes:

- a. *Oppføring av en enkelt frittliggende bygning eller annet byggverk. Bygningen eller byggverk kan ha samlet bruttoareal og bebygd areal inntil 50 m² og skal ikke nyttes til beboelse eller til næringsdrift. Bygningen eller byggverket kan oppføres i inntil 1 etasje, og kan i tillegg underbygges med kjeller...»*
- Garasjen var i 2002 70 m² og er bygd med loft, og går dermed ikke under tiltak som kan behandles etter melding i henhold til plan og bygningsloven fra 1997.

Tiltakshaver henviser til et skriv fra kommunen datert 2006 (vedlagt), der det står at garasje på 70 kvm kan gå som meldingssak, og hevder dermed at hans garasje er oppført lovlig.

I samme skriv står det at:

- Tiltak som skal ha 2 etasjer skal søkes etter PBL § 93 (PBL fra 1997).
- Loft på garasjer kan derfor ikke ha et bruksareal som overstiger 1/3 av bygningens bebygd areal dersom det skal søkes som melding.
- Garasjer med bruksareal over 50 kvm. skal ha 4 m. til nabogrense og 8 m. til egen bolig.

Garasjen var 70 m² da den ble oppført, i følge tegningene i rammesøknaden er bebygd areal på loft større enn 1/3 av bygningens bebygd areal og garasjen står 3-4 meter fra egen bolig, noe som betyr at tiltaket var søknadspliktig og ikke kunne behandles som meldingssøknad i 2002. Dette ble det informert om i 2005, da det ble sendt inn melding om tiltak for garasje og tilbygg på fritidsbolig, denne meldingen ble returnert 29.06.05 ref. dok nr. 05/01438-005 (vedlagt). Melding om tiltak ble returnert fordi «garasjen (pga størrelsen) og tilbygget som forbinder fritidsbolig og garasje er tiltak som er søknadspliktige etter pbl § 93. De branntekniske kravene er omfattende for slike tiltak og det stilles derfor krav til ansvarlig søker og ansvarlig utførende/kontrollerende».

I 2006 ble det søkt om tilbygg til fritidsboligen, søknaden ble avslått da bebygd areal oversteg 100 m² i henhold til reguleringsplanens bestemmelse §2.3. Dokument vedlagt.

Garasjen ble ikke søkt om før nå i 2021, den søknaden er nå trukket tilbake.

Tiltakshaver har kommet med forespørsel om å skille ut tomt slik at garasjen blir en egen tomt og kan bruksendres til fritidsbolig. Dette ble svart opp av byggesaksbehandler i brev datert 14.02.22 (vedlagt). Her informeres det om at for å skille ut tomt kreves dispensasjon fra reguleringsplan da eiendomsgrensene er regulert i plan, samt dispensasjon fra pbl § 1-8 om tiltak langs sjø. Dispensasjon kan i dette tilfelle ikke påregnes. Det er også informert om at en bruksendring til fritidsbolig vil falle inn under pbl § 20-3, og tiltaket må forestås av ansvarlig søknad. Kommunen har ikke mottatt søknad om deling.

I brev fra tiltakshaver datert 01.04.21 (vedlagt) ønsker tiltakshaver igjen å skille ut en tomt fra gnr/bnr 53/44 og krever at «det må fattes vedtak ganske så umiddelbart... jeg aksepterer ikke svar «som send inn søknad»» Å skille ut en tomt er søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m, søknaden skal nabovarsles, det er ikke tilstrekkelig å sende inn brev til kommunen. Brev mottatt 01.04.22 blir registrert som kommentar til varsel, da det ikke er tilstrekkelig som søknad.

I samme brev datert 01.04.21 har tiltakshaver skrevet at «garasjen er bygget i henhold til TEK10 stue og kjøkken 2 soverom vindfang, samt bad og vaskerom. Denne innfrir alle krav til å bli kalt fritidsbolig visst det skulle være av bekymring». Kommunen har hele tiden vært i den tro at det er snakk om en garasje, i

rammesøknaden mottatt 23.12.21 er det ikke informert om at garasjen er innredet som fritidsbolig, her er det kun vist garasje og loft/hobbyrom, tegning fra rammesøknad vedlagt. Garasjen er altså en fritidsbolig i dag.

Kommunens vurdering:

Eiendommen er innenfor 100 metersbeltet mot sjø og alle tiltak krever derfor dispensasjon fra Plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8. Oppføring av garasje over 70 m², og oppføring av, eller bruksendring til fritidsbolig er søknadspliktig etter pbl § 20-3 og krever ansvarlige foretak. Tillat bebygd areal er overskredet og krever derfor dispensasjon fra reguleringsplan. Hverken gammel kommuneplan eller ny reguleringsplan åpner for å ha to fritidsboliger på samme eiendom, dette krever derfor også dispensasjon.

Tiltaket er, og har vært siden oppføring, søknadspliktig. Kommunen har per dags dato ingen søknader inne for disse tiltakene.

Begrunnelse for vedtaket

Alvorlighetsgraden på ulovligheten øker når kommunen nå er informert om at garasjen er innredet som fritidsbolig, vedtaket er fattet på bakgrunn av at garasjen/fritidsboligen har vært og er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, i tillegg er alle tiltak avhengig av dispensasjon fra pbl § 1-8, samt dispensasjon fra reguleringsplanens krav om bebygd areal.

Tiltakene er dermed oppført ulovlig.

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 effektivt dersom tiltaket ikke blir rettet innen fristen gitt i pålegget; **31.08.22**. Med hjemmel i § 32-5 blir du ilagt en tvangsmulkt på 100.000,- kroner som vil bli fakturert dersom tiltaket ikke er rettet innen **31.08.22**

Du blir i tillegg ilagt dagsmulkt på 500,- kroner per dag fra **01.09.22**, dersom tiltakene ikke er rettet innen fristen. Dagmulktene blir fakturert hver 14 dag.

Størrelsen er vurdert til å være stor nok til å kunne virke som motivasjon for oppfyllelse, men likevel ikke urimelig stor i forhold til alvorlighetsgraden på ulovligheten. Tiltakene er i strandsonen og krever dispensasjon fra både lov og reguleringsplan. Viktige tekniske krav som brannsikkerhet har ikke vært vurdert i byggesak, og garasjen/fritidsboligen utgjør potensielt en fare for liv og helse. Kommunen vurderer det som svært viktig at forholdet blir brakt i lovlige former.

Hva kan du gjøre for å rette forholdet?

For å rette opp det ulovlige forholdet må garasje og boder rives. Du må sende inn dokumentasjon på at dette er gjort innen **01.09.22**.

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 for retting utsatt. Du må i så fall begrunne søknaden og foreslå en ny, rimelig frist.

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 tvangsmulkt 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.

Du kan klage innen tre uker

Fristen for å klage på dette vedtaket er **22.04.22**. Se vedlagt melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Anvendt regelverk

- Din plikt til å søke om tiltaket er hjemlet i pbl. §§ 1-8 og 20-3.

- 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.
- Kommunen kan politianmelde forholdet etter plan- og bygningsloven § 32-9 om straff.
- Din rett til å klage på vedtaket er hjemlet i forvaltningsloven § 28.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med servicetorget eller på e-post post@karmoy.kommune.no hvis du har spørsmål. Husk å skrive saksnummer i emnefeltet.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 563/22.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Evvy Johannessen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Informasjon Garasjer

Retur av melding om tiltak 2005

Avslag tilbygg bolig 2006

Gnr. 53, bnr. 44 - Tiltakshaver ønsker at det fattes vedtak i ulovlighetsoppfølgingen

Svar på forespørsel om å skille ut tomt og opplysninger registrert av Kartverket - gnr. 53, bnr. 44

Gnr. 53, bnr. 44 - Utskille tomt

Tegning av tiltak

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.