



Arve Johan Sund

Dato: 26.10.2022

Grønnevænge 19

Dokumentnummer: 21/11555-7

2920 Charlottenlund

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

Vedtak i ulovlighetssak - pålegg om retting og tvangsmulkt - gnr 53 bnr 79 - Austre Karmøyveg 652A - Ulovlig oppført tiltak

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

Kommunen viser til varselet vi sendte 10.10.22. Vi har vurdert de nye opplysningene du sendte oss, men disse har ikke endret vårt syn på saken.

Vedtak om pålegg og tvangsmulkt

Kommunen pålegger deg derfor å rette opp i forholdet innen **31.12.22**. Dette er hjemlet i Plan- og bygningsloven (pbl) § 32-3.

Vi vedtar samtidig en tvangsmulkt på kr. 25 000,-.

Dersom du fjerner boden innen fristen, vil tvangsmulkt ikke påløpe.

Informasjon om saken

Det er ført opp en ulovlig bod på eiendom 53/79 i tillegg til en godkjent fritidsbolig.

Eiendommen er i strandsonen og ligger inn under reguleringsplan 187 Dalsneset, Hovdastad. I reguleringsbestemmelsene til denne planen står det i § 9 at tillat bebygd areal (BYA) ikke skal overstige 80 m2 for fritidsboliger innenfor 100 m beltet. Tillat bebygd areal gjelder totalt for alle bygg på eiendommen.

Det er oppført en fritidsbolig på eiendommen med et bebygd areal på 80 m2 som da er maks tillat areal for eiendommen. Bodene som er oppført i tillegg overskrider tillatt bebygd areal og er dermed oppført ulovlig.

Kommunen mottok en redegjørelse fra eier datert 23.10.22 der en redegjør for forholdet og informerer om at i Danmark er ikke uthus regnet med i utnyttelsesgrad. Videre skriver eier at han ønsker å søke om en midlertidig godkjennelse nå frem til arealdelen av kommuneplanen er godkjent og deretter søke om endelig godkjennelse etter det.

Kommunens vurdering av mottatt redegjørelse:

Det er eiers ansvar å sette seg inn i kravene i reguleringsplan for eiendommen og forsikre seg om at det en bygger er i henhold til plan og andre lovpålagte krav.

En kommuneplanendring er langt fra kurant og det er høyst usikkert at bestemmelsene i det hele tatt blir endret. Der er vanskelig å tidfeste når en slik eventuell endring vil være gjeldende fra, og arbeidet med kommuneplan vil ta minimum to år fra oppstartsdato. Det vil ikke være hverken fornuftig eller rimelig å sette saken i bero, eller gi en midlertidig godkjenning, på så usikre premisser. En tillatelse til dette vil videre få

konsekvenser for de mange lignende sakene vi har i kommunen. Vi kan derfor ikke innvilge anmodningen om en midlertidig godkjenning i påvente av at kommuneplanens arealdel skal bli godkjent.

Begrunnelse for vedtaket

Boden er oppført ulovlig da det ikke er innvilget dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 9, du blir derfor pålagt å fjerne boden innen **31.12.22** i henhold til Plan- og bygningsloven § 32-3.

Kommunen mener at bruddet i dette tilfellet er uaktsom og setter tvangsmulkten til 25 000,-.

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; **31.12.22**.

Med hjemmel i § 32-5 blir du ilagt en tvangsmulkt på 25 000,- kroner som vil bli fakturert dersom forholdet ikke er rettet innen **31.12.22**.

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. 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 kan du gjøre følgende:

- Du kan rive boden.
Du må sende oss dokumentasjon som viser at det ulovlige forholdet er rettet, innen fristen.
Dokumentasjonen bør inneholde en redegjørelse og foto.
Send dokumentasjonen til kommunen. Husk å merke redegjørelsen med saksnummer.

Når vi har mottatt dokumentasjon som viser at forholdet er rettet, kan vi avslutte saken.

Du kan søke om å få tiltaket godkjent

Det er også mulig å rette opp tiltaket ved å søke om tillatelse (dispensasjon) i ettertid. Du eller en ansvarlig søker (en fagperson) kan sende oss en komplett søknad om å få forholdet godkjent. Dersom søknaden blir godkjent og arbeidet utført, vil vi kunne avslutte saken. Reguleringsplanen for området er en detaljert plan for noen få fritidsboliger og har en egen paragraf i forhold til utnyttelsesgrad, det kan derfor være vanskelig å få dispensasjonssøknaden godkjent.

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.

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 tvangsmulfter 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 21.11.22

Fristen for å klage på dette vedtaket er 21.11.22. Se vedlagt melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Anvendt regelverk

- Din plikt til å søke om dispensasjon er hjemlet i pbl. § 20-2.
- 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.

tilsyn bygg og miljø har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1723/22.

Med hilsen

Evvy Helland
jurist

Evvy Johannessen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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, 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.
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.