



Rune Endresen

Dato: 04.01.2023

Kattanakkvegen 26 A

Dokumentnummer: 22/7684-7

5518 HAUGESUND

Deres referanse:

Saksbehandler: John Karsten Vedø

## **Vedtak om pålegg og tvangsmulkt - Tiltak i tilknytning til fritidsbolig - gnr. 110, bnr. 79**

Kommunen viser til varselet vi sendte 13.09.2022, deres tilbakemelding mottatt 29.09.2022, og befaringsrapport på eiendommen den 29.11.2022. Vi har vurdert nye opplysninger, men disse har ikke endret vårt syn på saken.

### **Vedtak om pålegg og tvangsmulkt**

Kommunen pålegger dere å fjerne de tiltak som ikke er godkjent, og tilbakeføre arealet innen 01.07.2023. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven § 32-3. Med «tilbakeføring» menes at eiendommen må se ut slik den gjorde før du satte i gang med det ulovlige arbeidet.

Vi vedtar samtidig en tvangsmulkt på kr. 50.000,-. Dersom dere etterkommer pålegget innen fristen, slipper dere å betale tvangsmulkten.

Sektor areal og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 014/23.

### **Begrunnelse for vedtaket**

Det ble søkt om rammetillatelse for flere tiltak i tilknytning til fritidsbolig på gnr. 110, bnr. 79 den 01.10.2020. Det ble gitt tillatelse til noen av tiltakene i vedtak om rammetillatelse av 05.03.2021. Det ble gitt avslag på resterende del av søknaden i vedtak om avslag av 05.03.2021. I påfølgende klagebehandling ble også tilbygg på 10,2 m<sup>2</sup> godkjent. Statsforvalteren har stadfestet kommunens vedtak av 05.03.2021 med endring av 24.01.2022 (Saksnr. 009/22 i Formannskapet).

Tiltakene det ble gitt avslag på er allerede oppført. Følgende tiltak er ikke godkjent, og må fjernes:

- Overbygg (utestue 2).
- Markterrasser i mur/tre og tilknyttede terrengmurer (terrasse 2 og 3).
- Gjerder og levegger rundt hytten.
- Gjerder, levegg, trapper, mur, bryggeanlegg og andre tiltak i området ved sjø.

Det er mottatt redegjørelse for det som allerede er fjernet.

Eier har utfordringer med fjerning av natursteinsmur rundt terrasse 2 og 3, og tilbakeføring av arealet der VA-ledninger ligger. Dersom natursteinsmur ikke fjernes i sin helhet, men omgjøres til steinfylling/beplantet terrassering el., vil dette være en søknadspliktig terrengendring. Under befaringsrapport den 29.11.2022 kom det frem at ansvarlig søker vil utarbeide en skisse som viser hvordan en tenker seg at dette skal bli når det er ferdig, og søke om tiltaket. Ulovlighetsoppfølgingen vil fortsette uavhengig av en eventuell søknad, men dersom det søkes om tiltak er det mulig å få utsatt frist i påvente av saksbehandling.

### Fastsetting av tvangsmulkt:

Tvangsmulkten er fastsatt som en engangsmulkt. Dette vurderes som nødvendig for å sikre at de tiltak som ikke er godkjent fjernes, og arealet tilbakeføres. Tvangsmulktenes størrelse er fastsatt ut fra overtredelsens grovhet, fordeler eier/tiltakshaver har hatt av overtredelsen, og hva som må til for at mulkten oppfordrer til gjennomføring av pålegget. Tvangsmulkten anses etter dette å stå i rimelig forhold til ulovligheten, jf. § 32-10.

### **Hva kan dere gjøre for å rette forholdet?**

For å rette opp det ulovlige forholdet må dere gjøre følgende:

- Fjerne de tiltak som ikke er godkjent og tilbakeføre arealet. Dere må sende oss dokumentasjon som viser at det ulovlige forholdet er rettet innen fristen. Dokumentasjonen bør inneholde en redegjørelse og foto. 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 dere søke om å få fristen utsatt. Dere må i så fall begrunne søknaden og foreslå en ny, rimelig frist.

### **Hva kan skje hvis dere ikke retter forholdet?**

Dersom dere ikke retter forholdet innen fristen, må dere betale tvangsmulkten. Vi vil kunne vedta nye og høyere tvangsmulker dersom det ulovlige forholdet vedvarer.

Vi kan også gi dere et forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom. Et forelegg innebærer at vi kan tinglyse vårt krav som en heftelse på eiendommen din.

### **Dere kan klage innen tre uker**

Fristen for å klage på dette vedtaket er tre uker fra dere mottar vedtaket. Se vedlagt melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

### **Anvendt regelverk**

- Din plikt til å søke om tiltak er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 – 20-5.
- Kommunens rett til å gi deg pålegg om å rette det ulovlige forholdet er hjemlet i 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.
- Din rett til å klage på vedtaket er hjemlet i forvaltningsloven § 28.

### **Har dere spørsmål?**

Ta gjerne kontakt med kommunen på telefon 52 85 75 00, eller på e-post [post@karmoy.kommune.no](mailto:post@karmoy.kommune.no) hvis dere har spørsmål. Husk å skrive saksnummer i emnefeltet.

Med hilsen

Bergitte H. Flatebø  
Konst. areal- og byggesakssjef

John Karsten Vedø  
Saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Kopi:**

Anne Gunn Antonisen      Kattanakkvegen 26 A    5518 HAUGESUND

### **Vedlegg:**

Situasjonsplan\_000-situasjonsplan.pdf

TegningNyPlan\_101-plan-1--etasje-utvidelse.pdf

## Klagerett

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

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Klagefrist</b>                                          | 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.                                                |
| <b>Innhold i klagen</b>                                    | 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.                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Hvem sender du klagen til?</b>                          | Klagen sender du på e-post til <a href="mailto:post@karmoy.kommune.no">post@karmoy.kommune.no</a> 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.                                                                                                                                             |
| <b>Klageinstans</b>                                        | 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.                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b> | 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.                                                                                                                                                                                |
| <b>Kostnadene med klagesaken</b>                           | 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.                                                      |
| <b>Klage til sivilombudsmannen</b>                         | 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. |