



Saksbehandler: Åsne Klokkestuen Odéen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
096/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023

Gnr. 53, bnr. 74 - vedtak i klagesak - Pålegg om riving og tvangsmulkt - Ulovlig oppførte tiltak - Austre Karmøyveg

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak om pålegg om riving av tilbygg og boder i delegert sak nr. 850/23. Vedtatt tvangsmulkt settes ned til 60.000 kroner.

Klager har fått redusert deler av tvangsmulkten, mens vedtaket ellers opprettholdes i sin helhet. Saken oversendes derfor til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 17.10.2023:

Behandling:

Midtun (Frp) foreslo at vedtatt tvangsmulkt settes ned til 25000 kroner.

Midtuns (Frp) forslag vedtatt med 6 stemmer mot 3 stemmer (Ap 1, Sp 1 (Vikshåland), MDG 1) for innstillingen.

HTM- 096/23 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak om pålegg om riving av tilbygg og boder i delegert sak nr. 850/23. Vedtatt tvangsmulkt settes ned til 25.000 kroner.

Klager har fått redusert deler av tvangsmulkten, mens vedtaket ellers opprettholdes i sin helhet. Saken oversendes derfor til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

Karmøy kommune har siden 2020 kartlagt ulovlig oppførte bygg og tiltak. I denne forbindelse ble

det oppdaget at det var oppført flere boder og et tilbygg på fritidseiendommen 53/74. Tiltakene var ikke søkt om og var i strid med regulert utnyttelsesgrad på 100 m² og byggegrense mot fylkesveg. Den 28.06.2021 ble det sendt brev der en ba om redegjørelse for tiltakene. Etter dialog frem og tilbake angående hva som var søknadspliktig og ikke, søkte klager om tiltakene den 27.12.2021. Søknad om tillatelse til fire boder og tilbygg/hagestue ble avslått ved kommunens vedtak sendt 19.05.2022. Etter avslaget ble det den 02.06.2022 sendt varsel om pålegg om retting og tvangsmulkt.

Tiltakshaver klaget på vedtak om avslag på søknad om tillatelse for de fire bodene samt tilbygget den 14.06.2022. Denne klagesaken har vært gjennom en omfattende behandling og vært oppe flere ganger i HTM og også blitt anket til formannskapet. Dokumentene fra klagesaken er vedlagt.

Klagen ble til slutt videresendt til Statsforvalteren for ny fullstendig behandling av saken. Statsforvalteren foretok en ny vurdering av hele saken og besluttet i vedtak datert 21.06.2023 at søknad om tillatelse til å oppføre tilbygg, boder og vedskjul på fritidseiendommen skulle avslås i sin helhet. Saken ble etter dette returnert til Karmøy kommune med påminnelse om at kommunen har en plikt til å forfølge ulovligheter etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Etter at Statsforvalteren endelig stadfestet vedtaket om å avslå søknad om tillatelse til tilbygg, boder og vedskjul, sendte kommunen den 03.07.2023 ut vedtak om pålegg om å rive samtlige tiltak innen 01.10.2023. Det ble også vedtatt tvangsmulkt på 75.000 kr dersom boder og tilbygg ikke ble revet innen fristen.

Klage

Tiltakshaver ved Kvala Arkitekter sendte den 21.07.2023 inn klage på vedtak om pålegg om riving og tvangsmulkt. Klagen er rettidig. Klagen er vedlagt i sin helhet men kan i korte trekk angis som følger:

- Klager mener det er sterkt urimelig å pålegges å rive nær sagt alle tiltak på eiendommen.
- Klager mener tilbygget ikke har vært tilstrekkelig vurdert i byggesaken da diskusjonen har dreiet seg om bodene.
- Den nordligste boden fungerer som vannhus. Der står inntak fra borehull og det må være frostfritt. Boden kan derfor ikke rives uten videre.
- Tvangsmulkten er svært belastende.
- Eier er ikke profesjonell part. Kommunen burde være tilbakeholden med å fatte vedtak om tvangsmulkt og i alle tilfeller fastsette en lavere sum enn 75.000 kroner.
- Klager viser i den forbindelse til at Birkeland maskin fikk 100.000 kroner i tvangsmulkt

Vurdering av klagen

Det følger av pbl § 32-3 at plan- og bygningsmyndighetene «kan gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold» når det foreligger forhold som er «i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven». Samtidig som det utferdiges pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt etter pbl § 32-5 jf § 32-3.

Pålegg om riving

Klager har allerede benyttet adgangen til å rette opp i det ulovlige forholdet ved å søke om

tillatelse til tilbygg og boder. Søknad om tillatelse er avslått og dette vedtaket er endelig avgjort av Statsforvalteren. Den eneste formen for retting som kan utføres er dermed å fjerne boder og tilbygg.

Klager mener det er sterkt urimelig å bli pålagt å rive nær sagt alle tiltak på eiendommen. Klager mener videre at tilbygget ikke har vært tilstrekkelige vurdert i byggesaken da diskusjonen har dreiet seg om bodene. Klager viser også til at den nordligste boden fungerer som vannhus og dermed ikke kan rives uten videre

Forholdene klager viser til er vurdert i byggesaken som allerede er endelig avgjort i Statsforvalterens vedtak av 21.06.2023. Kommunen har ikke mulighet til å overprøve Statsforvalterens vedtak i byggesaken. Både søknad og vedtak har omhandlet overskridelsen i utnyttelsesgrad for den samlede bygningsmassen på eiendommen og også tilbygget er en del av denne. Det framgår også klart av både kommunen og Statsforvalterens vedtak at tilbygget er vurdert.

Kommunen er lovpålagt å følge opp ulovligheter, noe også Statsforvalteren påpeker i sitt vedtak. I denne saken har klager søkt om tillatelse til å beholde boder og tilbygg etter at det er startet ulovlighetsoppfølging. Søknaden om tillatelse er endelig avgjort ved Statsforvalterens vedtak der samtlige tiltak avslås. Kommunen kan ikke i etterkant av dette unnlate å følge opp dette vedtaket med et rivningspålegg. Kommunen har heller ikke myndighet til å oppheve Statsforvalterens vedtak.

Tvangsmulkt

Videre anfører klager at det er svært belastende å bli ilagt tvangsmulkt på 75.000 kroner. Klager viser i denne forbindelse til at tvangsmulkt etter prop 62 L (2015- 2016) er ment som en trussel og at det er slik det blir oppfattet i denne saken. Til dette bemerkes det at tvangsmulkt ikke er en trussel i seg selv, men at trusselen om at en kan bli ilagt tvangsmulkt skal virke motiverende til retting. Av nevnte prop s. 174 står det følgende om tvangsmulkt:

«Tvangsmulkt er et enkeltvedtak med trussel om plikt til å betale penger til det offentlige for å sikre at plikter etter lov, forskrift eller individuell avgjørelse, blir etterlevd. Formålet med trusselen er å sikre at pålegget blir etterlevd.»

Kommunalsjef teknisk har forståelse for at det kan oppleves belastende å bli ilagt tvangsmulkt, men viser til at formålet med å fastsette tvangsmulkt er å oppmuntre til å rette det ulovlige tiltaket innen en gitt frist. Trusselen om at en kan bli ilagt tvangsmulkt dersom det ikke rettes opp i ulovlige forhold er det virkemiddelet kommunen har for å motivere til retting. Dersom tiltaket rettes før fristen utløper, bortfaller tvangsmulkten. For at trusselen om tvangsmulkt skal motivere tiltakshaver til å rette opp i det ulovlige forholdet, må også tvangsmulkten være av en viss størrelse.

Bakgrunnen for at tvangsmulkten er fastsatt til 75.000 kroner er at tiltakene samlet sett utgjør en stor overskridelse av regulert utnyttelsesgrad på en fritidseiendom. Størrelsen på tvangsmulkten må også sees i lys av kostnaden ved retting. Tiltakshaver har også selv ved flere anledninger påpekt hvor store kostnader de vil ha ved å måtte rive tilbygg og boder. Karmøy kommune ser det som svært viktig at tiltaket rettes og vurderer at tvangsmulkten ikke er urimelig stor. Ettersom klager er en privat part, velger kommunen likevel i klageomgangen å redusere tvangsmulkten til 60.000 kr.

Kommunalsjef teknisk vil også bemerke at tvangsmulkten ikke er forfalt enda ettersom det er gitt

utsatt iverksettelse på vedtak om tvangsmulkt til etter at klagen er behandlet. Klager vil få et nytt brev med ny frist for retting når klagen er behandlet. Kommunen kan også etter anmodning velge å frafalle eventuelt påløpt tvangsmulkt helt eller delvis, men dette kan ikke gjøres før klager har rettet seg etter pålegget jf. pbl. § 32-5, andre ledd, siste pkt.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Størrelsen på tvangsmulkten er vurdert på nytt etter klage og settes ned til 60.000 kroner jf. pbl. § 32-5. Det bemerkes at tvangsmulkten først trer i kraft dersom de ulovlige forholdene ikke rettes innen angitt frist.

Karmøy kommune har ikke myndighet til å overprøve Statsforvalterens vedtak om å avslå søknad om tillatelse til tilbygg og boder.

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det har kommet fram opplysninger i klagen som endrer vurderingen av om de ulovlig oppførte tiltakene skal fjernes. På bakgrunn av dette opprettholdes vedtak om å pålegge riving av tilbygg og boder jf. pbl § 32-3.

Vedlegg:

Beslutning om utsatt iverksettelse - Ulovlig oppførte tiltak - gnr. 53, bnr. 74 - Austre Karmøyveg
Vedtak om pålegg om riving og tvangsmulkt - gnr 53 bnr 74 - Austre Karmøyveg - Ulovlig oppførte tiltak

Gnr. 53, bnr. 74 - Klageavgjørelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Gnr. 53, bnr. 74 - Oversending av klagesak - Ulovleg oppførte tiltak - Austre Karmøyveg 660

Vedtak i Formannskap sak 022-23 den 20.02.2023

Krav om lovlighetskontroll

Gnr. 53 bnr. 74 - Administrativ anke til formannskapet over vedtak i hovedutvalg teknisk og miljø - vedtak 135/22

Sak til orientering - gnr. 53 bnr. 74 - førebuaende sakshandsaming i klagesak - ulovlig oppførte tiltak - Austre Karmøyveg

Gnr. 53, bnr. 74 - Klage på vedtak

Førebuaende klagehandsaming - Ulovleg oppførte tiltak - gnr. 53, bnr. 74 - Austre Karmøyveg

Vedtak om avslag - Boder og tilbygg - gnr. 53 bnr. 74 - Austre Karmøyveg

Teikning garasje, utshus gnr. 53 bnr. 74 frå søknad i 2012

Teikning garasje og bod 2012

Retur av søknad 2012

Gnr. 53, bnr. 74 - Søknad om dispensasjon

Gnr. 53, bnr. 74 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Situasjonskart som visar godkjente tiltak i høve vedtak om dispensasjon frå hovedutval teknisk og miljø

Forhåndsvarsel om pålegg om riving med tvangsmulkt og varsel om overtredelsesgebyr - gnr. 53, bnr. 74

Gnr. 53, bnr. 74 - Tilbakemelding på spørsmål vedrørende ulovlig oppførte tiltak

Gnr. 53, bnr. 74 - Spørsmål fra tiltakshaver vedrørende ulovlig oppførte tiltak

Gnr. 53, bnr. 74 - Tilbakemelding på forespørsel om utsatt frist

Gnr. 53, bnr. 74 - Forespørsel om utsatt frist

Gnr. 53, bnr. 74 - Svar på tilbakemelding angående ulovlig oppførte tiltak

Gnr. 53, bnr. 74 -Tilbakemelding på anmodning om redegjørelse - Ulovlig oppførte tiltak - Austre Karmøyveg

Gnr. 53, bnr. 74 - Anmodning om redegjørelse - Ulovlig oppførte tiltak - Austre Karmøyveg

