



Oddgeir Opsal

Dato: 12.10.2021

Sadlavegen 64

Dokumentnummer: 20/26431-15

4280 SKUDENESHAVN

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

Gnr. 47, bnr. 21 - Vedtak i ulovlighetssak - Pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt

Kommunen viser til varselet vi sendte 20.04.21. Vi har ikke mottatt nye opplysninger i saken, og innsendt søknad om «riving av eldre bolig og nybygg våningshus» mottatt 11.05.21 er returnert da søknaden var for mangelfull til å kunne behandles. Søknaden ble returnert 21.05.21, i brevet som ble sendt med søknaden ble det gitt frist til 15.08.21 å sende inn komplett byggesøknad samt søknad om utslippstillatelse.

Vi har ikke mottatt ny søknad på tiltaket.

Vedtak om pålegg og tvangsmulkt

Kommunen pålegger deg derfor å fjerne tiltaket eller få et ansvarlig foretak til å sende inn komplett søknad samt søknad om utslippstillatelse innen **31.12.21**. Dette er hjemlet i pbl. § 32-3.

Vi vedtar samtidig en tvangsmulkt på kr. **100 000,-**

Dersom du fjerner tiltaket eller en ansvarlig søker sender inn komplett søknad innen fristen, slipper du å betale tvangsmulkten.

Informasjon om saken

I forbindelse med kartleggingen av uregistrerte bygg som er utført i Karmøy kommune, ble det oppdaget at det var oppført et større hus på eiendommen enn det som var registrert i kartet, og det ble da sendt et brev om anmodning om redegjørelse (26.10.20).

Redegjørelsen ble mottatt 26.10.20.

I 2001 ble det søkt om prinsipp søknad for nybygg erstatningshus (saknr: 01/438), prinsipp søknaden ble innvilget med vilkår om at det måtte sendes inn fullstendig byggemelding for godkjenning samt søknad om utslippstillatelse. Vilkåret om søknad om utslippstillatelse ble påklaget, klagen førte ikke frem og vilkår om søknad om utslippstillatelse ble opprettholdt.

De skriver i redegjørelsen at dere deretter bestemte dere får å restaurere huset isteden og samtidig bygge på uten å søke om dette «grunnet tidligere erfaring med etaten». Og spør videre hva dere kan gjøre for å rette opp i forholdet.

På bakgrunn av redegjørelsen ble det den 16.11.20 sendt svar på redegjørelsen der det ble informert at en ansvarlig søker må sende inn komplett søknad for å prøve å få tiltaket godkjent i ettertid. Det ble gitt frist for å sende inn komplett søknad til 31.12.20.

Det ble den 30.12.20 søkt om utsatt frist for å sende inn søknad til 28.02.21, dette ble innvilget den 05.01.21.

20.04.21 var det ikke registrert inn noen søknad og det ble dermed sendt varsel om pålegg og tvangsmulkt, med frist til 11.05.21 til å sende inn komplett søknad.

Det ble mottatt søknad 11.05.21, på riving og nybygg, denne ble returnert 21.05.21 da søknaden var mangelfull. I retur brevet ble det forklart at søknaden var søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven § 20-3 med ansvarlig foretak, og at ansvarlig foretak må redegjøre for kravene i TEK 17. Det ble også informert om at det må søkes om utslippstillatelse og at teknisk anlegg må medtas i byggesøknaden. Tiltakene må nabovarsles. Det ble gitt frist for å sende inn komplett søknad innen 15.08.21.

07.07.21 mottok vi en klage på krav om utslippssøknad, som ble svart opp 20.07.21. Den 26.08.21 mottok vi en ny klage på svaret vedrørende krav om utslippstillatelse. Dette ble svart opp 01.09.21, der regelverket ble forklart i forhold til forurensningsforskriften, og konklusjonen ble at det må sendes inn utslippstillatelse og rørleggermelding på anlegget.

Det er ikke mottatt ny søknad hverken på bygget eller utslippstillatelsen.

Begrunnelse for vedtaket

Tiltakshaver har siden 2001 vært oppmerksom på at tiltaket krever fullstendig byggesøknad og søknad om utslippstillatelse før oppføring. Allikevel har det gamle huset blitt revet (demontert som beskrevet i søknaden) og nytt hus bygd uten søknad.

Kommunen mener derfor at bruddet i dette tilfellet er forsettlig og setter derfor tvangsmulkten til kroner 100 000,-

Hva kan du gjøre for å rette forholdet?

For å rette opp det ulovlige forholdet kan du gjøre følgende:

- Du kan rive tiltaket eller
- Et ansvarlig foretak kan sende inn komplett søknad, med rørleggermelding, for riving av gammelt hus, nybygg våningshus og teknisk anlegg, samt søknad om utslippstillatelse. Dersom søknaden blir godkjent og avsluttet med ferdigattest, vil vi kunne 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 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 tvangsmulker 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 tre uker. Se vedlagt melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Anvendt regelverk

- Din plikt til å søke om tiltaket er hjemlet i pbl. § 20-1 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. (§ 21-10 for ferdigstillelse)
- 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 på telefon 52 85 75 10, 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. 1450/21.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Evy Johannessen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Alina Camelia Opsal

Sadlavegen 64

4280

SKUDENESHAVN

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.
Retten 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.