



KARMØY KOMMUNE

Loyd Arve Nornes
Solvigvegen 33
4280 SKUDENESHAVN

Dato: 06.06.2023
Dokumentnummer: 21/2111-21
Deres referanse:
Saksbehandler: Evy Johannessen

Vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt - gnr 47 bnr 671 - Solvigvegen 33 - innredning driftsbygning

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

Kommunen viser til varselet vi sendte 27.01.23.

Kommunen har ikke mottatt informasjon om at innredning i driftsbygning er fjernet/tilbakeført.

Vedtak om pålegg og tvangsmulkt

Kommunen pålegger deg derfor å tilbakeføre fra leilighet til driftsbygning innen 01.08.23. Dette er hjemlet i pbl. § 32-3.

Med «tilbakeføring» menes at rom som er tilrettelagt for bolig tas vekk og at man går tilbake til bruk som driftsbygning. Kjøkken med hvitevarer og dusj må fjernes, men toalett kan beholdes.

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

Dersom du tilbakefører innen fristen, slipper du å betale tvangsmulkten.

Informasjon om saken

I begynnelsen av 2021 kontaktet tiltakshaver kommunen angående tiltak utført på eiendommen. Toalett var flyttet fra driftsbygning til 1. etasje i verksted, overetasjen på verkstedet var bygd om til leilighet med soverom, stue og kjøkken med inngang fra 1. etasje.

Det ble i den forbindelse sendt brev om ulovlig forhold på eiendommen datert 03.03.21. Her ble det informert om at tiltakene er søknadspliktige i henhold til Plan- og bygningsloven § 20-1.

17.09.21 mottok kommunen søknad om tiltakene, det ble sendt ut mangelbrev da det var mangler ved søknaden. Komplette søknad ble mottatt 18.03.22.

04.05.22 ble det varslet avslag på søknaden, tiltakshaver ønsket søknaden behandlet og fikk vedtak om avslag 19.07.22.

Avslaget ble påklaget 11.08.22 og behandlet i Hovedutvalg teknisk og miljø i 25.10.22. Hovedutvalget opprettholdt administrasjonene sitt vedtak. Og klagen ble dermed sendt videre til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Vedtak fra Statsforvalteren i Rogaland ble mottatt 18.01.23. Statsforvalter tok ikke klagen til følge, og det ble dermed ikke gitt tillatelse til bruksendring og oppføring av påbygg på eksisterende løe på eiendom 47/671.

Den 21.01.23 ble det sendt varsel om pålegg om retting og tvangsmulkt på tilbakeføring av påbygg og innredning. Tiltakshaver har i ettertid søkt om kun påbygget og fått dette godkjent. Tillatelse til påbygget ble gitt 19.04.23. Vedtak om pålegg om retting gjelder derfor kun bruksendringen som er gjort der driftsbygningen er innredet til leilighet.

Begrunnelse for vedtaket

Bruksendringen er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2 første ledd jf. § 20-1 første ledd bokstav d, og forholdet er ulovlig.

Tiltaket må tilbakeføres fra leilighet til driftsbygning; rom som er tilrettelagt for bolig tas vekk og går tilbake til bruk som driftsbygning. Kjøkken med hvitevarer og dusj må fjernes, men toalett kan beholdes da det var toalett i driftsbygningen fra før.

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 effektivert dersom tiltaket ikke blir rettet innen fristen gitt i pålegget; 01.08.23.

Med hjemmel i § 32-5 blir du ilagt en tvangsmulkt på 25 000,- kroner som vil bli fakturert dersom innredningen ikke er fjernet innen 01.08.23.

Kommunen mener at brudd på plan- og bygningsloven er gjort uaktsomt. Tiltakshaver kjente ikke til at forholdet var ulovlig, men han burde ha kjent til det eller forstått at han skulle undersøkt om tiltaket var søknadspliktig. Tvangsmulkten settes til 25 000,-

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. Ulovlige boenheter er en prioritert tilsynsoppgave, og det er svært viktig at tiltaket tilbakeføres.

Hva kan du gjøre for å rette forholdet?

For å rette opp det ulovlige forholdet må du fjerne innredningen, kjøkken med hvitevarer og dusjen.

Du må sende oss dokumentasjon som viser at det ulovlige forholdet er rettet innen fristen 01.08.23. Dokumentasjonen bør inneholde en redegjørelse og foto.

Når vi har mottatt dokumentasjon som viser at forholdet er rettet, vil vi gjennomføre en befaring før vi avslutter 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 01.08.23, 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

- 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.
- Kommunens 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. 720/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
Areal- og byggesakssjef

Evvy Johannessen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Kvala Arkitekter AS

Vestheimvegen 49

4250

Kopervik

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.