



Gjestfrie Hus Holding As

Søragadå 13

4280 Skudeneshavn

Dato: 21.06.2023

Dokumentnummer: 22/3849-23

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

Forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr - Bruksendring fra sjøhus til museum og kunstgalleri - gnr. 57, bnr. 713 - Holmen 13

Vi viser til tiltak utført på eiendom med gnr. 57, bnr. 713.

Forhåndsvarsel om gebyr for brudd på plan- og bygningsloven

Karmøy kommune varsler med dette om at kommunen vil kunne fatte vedtak om å pålegge deg gebyr for brudd på plan- og bygningsloven (pbl), jf. lovens § 32-8 første ledd bokstav b og byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 16.

Hva saken gjelder

Det ble gitt en rammetillatelse for bruksendring og innvendige endringer (innredning og installasjon av toaletter) datert 14.09.22 på eiendom gnr. 57, bnr. 713.

Kommunen ble oppmerksom på at det var planlagt et arrangement på eiendommen da det ble søkt om servering- og skjenkebevilling. Det ble da sendt ut et brev, datert 27.03.23, om at tiltaket ikke kan tas i bruk da det ikke er søkt om igangsettingstillatelse og heller ikke ferdigattest.

I begynnelsen av juni ble kommunen oppmerksom på at det på nytt var planlagt arrangement på eiendommen, dette ble reklamert om på facebook. Kommunens byggetilsyn sendte derfor, den 02.06.23, varsel om tilsyn på eiendommen, dato for tilsynet var 14.06.23.

Den 07.06.23 mottok kommunen søknad om igangsettingstillatelse, tillatelsen ble gitt samme dag.

Selv om det nå var gitt igangsettingstillatelse valgte kommunens byggetilsyn å gjennomføre varslet tilsyn den 14.06.23. På tilsynet var det tydelig at arbeidet med innredning/installasjon av toaletter var utført før igangsettingstillatelse ble gitt uken før.

Arbeidet er dermed utført uten at det foreligger nødvendig tillatelse (igangsettingstillatelse)

Forholdet er i strid med pbl § 21-2 som sier at tiltaket ikke kan settes i gang før det er gitt igangsettingstillatelse, og du kan etter pbl § 32-8 første ledd bokstav b bli pålagt gebyr for brudd på loven.

Vurdering

Karmøy kommune mener at bruddet i dette tilfellet er forsettlig, fordi det står som vilkår i rammetillatelsen at tiltaket ikke kan settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse, at det skal foreligge oppdatert gjennomføringsplan og nødvendige ansvarsretter, og det skal foreligge avstandserklæring til to naboeiendommer.

I tillegg har tiltakshaver vært involvert i en byggesak tidligere, på gnr. 57, bnr. 76. På denne eiendommen ble det i 2018 gitt en rammetillatelse for bruksendring fra bolig til gjestgiveri. I denne saken ble det også gjennomført tilsyn sammen med tiltakshaver, da det etter et innslag på TV Hagualand kunne oppfattes som om eiendommen ble brukt som gjestgiveri selv om det ikke var søkt om igangsettingstillatelse for alt arbeidet i rammetillatelsen og heller ikke søkt om ferdigattest. Tilsynet ble utført den 13.12.21, og i løpet av tilsynet ble det forklart for tiltakshaver at det må på plass en igangsettingstillatelse før arbeidet kan igangsettes. I tilsynsrapporten (vedlagt) er det også i konklusjon skrevet at det må søkes om igangsettingstillatelse for resterende arbeider.

Tiltakshaver er dermed informert om kravet til igangsettingstillatelse før en påbegynner arbeid, og derfor mener kommunen at arbeidet med innredning og installasjon av toaletter før igangsettingstillatelse er gitt, er gjort med forsett.

Lovgrunnlaget

Etter pbl § 32-8 første ledd kan gebyr bare bli pålagt om bruddet er «gjort med forsett eller uten aktsomhet». Dette betyr at den ansvarlige må ha visst eller burde ha visst at handlingen var ulovlig. Det står i Ot. prp. nr. 45 (2007-2008) s. 355 at «aktsomhetsnormen bør være streng. Det vil normalt være lett å konstatere om en av bestemmelsene i loven eller forskriften er overtrådt. Utførelse av tiltak i strid med reglene i plan- og bygningsloven vil som oftest kunne konstateres å være uaktsom uten en vanskelig vurdering av skyldspørsmålet.»

Vi gjør deg også oppmerksom på at endelig vedtak om gebyr for brudd på loven er grunnlag for utlegg etter pbl § 32-8 siste ledd.

Hva skjer videre?

Du har rett til å uttale deg om saken før kommunen gjør vedtak om pålegg om gebyr, jf. pbl § 32-8. Du har og rett til å la være å uttale deg i saken, jf. SAK10 § 16-4.

Send eventuelle kommentarer på e-post til post@karmoy.kommune.no eller til Karmøy kommune, Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik.

Frist for å uttale deg er 12. juli 2023.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med tilsyn bygg og miljø, telefon 52857500.

Med hilsen

Evy Helland
jurist

Evy Johannessen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Tilsynsrapport - Bruksendring av bolig til serveringssted og overnatting og sjøhus til atelier og kunstforening - gnr. 57, bnr. 76 - Holmen