



Thomas Klungland Stange

Dato: 18.09.2023

Svehaugvegen 10a

Dokumentnummer: 23/2367-5

4250 KOPERVIK

Deres referanse: Stange Privat Gym

Saksbehandler: Evy Johannessen

## Varsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Søknadspliktig bruksendring treningscenter - gnr. 70, bnr. 17

### Vi har registrert et ulovlig forhold på eiendommen din - Varsel om pålegg og tvangsmulkt

Kommunens byggetilsyn har oppdaget en søknadspliktig bruksendring på eiendommen din som er utført uten tillatelse.

Dette er et varsel om at vi vurderer å pålegge deg å rette opp det ulovlige forholdet. Vi varsler samtidig om at du kan få tvangsmulkt som du må betale dersom forholdet ikke blir rettet opp.

#### Beskrivelse av det ulovlige forholdet

Kommunen oppdaget, via sosiale medier/media, at en bod er bygd om til privat gym (treningscenter) på eiendom med gnr, 70, bnr. 17. Navnet på treningscenteret er Stange Privat Gym.

Det ble sendt et informasjonsbrev den 13.03.23, der det ble informert om at tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1, og krever at ansvarlig foretak står for søknaden i henhold til plan- og bygningsloven § 20 – 3, da tiltaket skal være ansvarsbelagt.

Det ble også informert om at boden ligger i et område regulert til bolig og at det derfor kreves søknad om dispensasjon fra reguleringsplan fra formål bolig til næring.

Det ble i dette informasjonsskrivet gitt frist til å søke om bruksendring til 31.05.23.

Den 15.03.23 mottok kommunen en tilbakemelding på informasjonsskrivet, der det ble informert om at boden ikke er et treningscenter, men en bod med utplassert treningsutstyr der ingenting er fastmontert og boden står umøblert. At det ikke på noe tidspunkt er noen som er alene i boden, eller kan leie den, det er kun dit du tar kunder som ønsker å trene med deg.

Kommunen svarte opp på denne tilbakemeldingen med et nytt brev den 20.03.23, der det ble forklart at det ikke er hvordan utstyret er montert som avgjør om det er en søknadspliktig endring, men endring i bruken av rommet. Det ble vist til lov paragrafer som viser at det er en søknadspliktig endring, og det ble gitt en påminnelse om fristen for å sende inn søknad om bruksendring som var 31.05.23.

I slutten av mai var det en del epost korrespondanse med byggesaksbehandler angående søknadsplikt for trimrom. Byggesaksbehandler svarte opp i brev den 09.06.23 at bruksendring fra bod til trimrom er et søknadspliktig tiltak. Dersom trimrommet kun skal brukes til privat bruk (ikke PT timer) kan det søkes om uten ansvarsrett, i henhold til § 20-4 i plan- og bygningsloven. Det ble også informert om at en **svært begrenset**

næringsvirksomhet ikke krever bruksendring til næring, der en forutsetning er at en ikke tilbyr servicetjenester som vanligvis tilbys ved profesjonell leie av næringslokaler.

Karmøy kommune har per dags dato ikke mottatt søknad om bruksendring på eiendommen, men ser at det på nettsiden og sosiale medier fremdeles står adresse Revurvegen 15 C for treningssenteret.

Bruken av boden som treningssenter er ikke opphørt og bruksendringen er søknadspliktig, kommunen følger derfor opp saken videre som en ulovlighet, da det ikke er kommet inn søknad om bruksendring.

### **Du kan uttale deg innen 09.10.23**

Dersom du har opplysninger du mener vi ikke har tatt hensyn til, kan du sende oss en redegjørelse der du forklarer saken. Legg gjerne ved dokumentasjon som kan underbygge forklaringen, for eksempel en beskrivelse, foto og/eller tegninger. Du må sende oss dokumentasjonen innen 09.10.23

### **Hvordan kan du unngå pålegg og tvangsmulkt?**

Retter du opp det ulovlige forholdet, unngår du pålegg og tvangsmulkt. Dette kan skje på to måter:

1. Du kan rette opp det ulovlige forholdet ved å stanse den ulovlige bruken av boden og flytte Stange Privat Gym til godkjente lokaler.
2. Du eller en ansvarlig søker (en fagperson) kan sende oss en søknad om å få forholdet godkjent i ettertid. Forutsetningen er at søknaden blir godkjent. Det må brukes ansvarlig søker dersom treningssenteret skal brukes til næring (PT timer).

Frist får retting (sende inn søknad eller flytte Stange Privat Gym til en annen lokasjon): **30.11.23**

Du er selv ansvarlig for å gi beskjed til kommunen når forholdet er rettet.

### **Hva skjer hvis du ikke retter opp forholdet?**

Dersom vi ikke mottar opplysninger som endrer vår oppfatning av saken, kan vi pålegge deg å rette opp forholdet innen en bestemt frist. I samme vedtak kan vi også fastsette en tvangsmulkt som du må betale dersom forholdet ikke er rettet innen fristen.

Vi varsler også om at vi kan ilegge forelegg som gjør at pålegget kan få virkning som rettskraftig dom. I tillegg kan vi politianmelde forholdet.

### **Hvordan søke om tillatelse?**

En ansvarlig søker (fagperson) kan sende oss søknad. Dersom du har kompetanse, kan du også selv sende inn søknad. På nettsidene til Karmøy kommune finner du informasjon og nødvendige skjema.

Dersom det sendes inn en komplett søknad innen fristen, vil vi vurdere å vente med å følge opp det ulovlige forholdet til søknaden er behandlet. Dersom du får avslag på søknaden, vil vi følge opp saken umiddelbart.

### **Anvendt regelverk**

- Plikten til å søke om bruksendringen fremgår av plan- og bygningsloven § 20-1 - 20-3, samt byggesaksforskriften (SAK10) § 2-1
- Kommunens rett til å gi pålegg om å rette det ulovlige forholdet fremgår av plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd.
- Kommunens rett til å vedta tvangsmulkt fremgår av plan- og bygningsloven § 32-5.
- Kommunens plikt til å forhåndsvarsle eventuelle vedtak fremgår av plan- og bygningsloven § 32-2.

### **Har du spørsmål?**

Ta gjerne kontakt med servicetorget eller på e-post [post@karmoy.kommune.no](mailto:post@karmoy.kommune.no) hvis du har spørsmål. Husk å skrive saksnummer i emnefeltet.

Med hilsen

Evy Johannessen  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*