



Bjarne Sevland

Dato: 12.10.2023

Longanesvegen 25

Dokumentnummer: 23/9116-1

4250 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

## Forhåndsvarsel med tvangsmulkt - Ulovlig utførte tiltak - gnr. 68, bnr. 78 - Fleslandvegen 16

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

Kommunens byggetilsyn har oppdaget søknadspliktige tiltak 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

I forbindelse med kommunens omlegging til ny kildesortering, ble det av eier etterlyst bossdunker for boenhetene i dette bygget. Ved nærmere undersøkelser ser kommunen at bygget i 1996 ble søkt bruksendret til næring (bilforretning), før 1996 var bygget industri (treindustri). I arkivet er det en rørleggermelding fra 1960 fra Karmøy Treindustri, det er ikke tegninger av bygget før 1996 i byggesaksarkivet.

Det ble søkt om fasadeendring og bruksendring til bilforretning i 1996. Da ble bygget godkjent med:

- 2. etasje: kontor og spiserom i det lille bygget med en gang inn til hovedbygget. I hovedbygget var det WC, trapp opp til loftsetasjen og ellers et åpent rom.
- 1. etasje: underetasjen var godkjent med et fyrrom og et åpent rom
- 3. etasje: loftet har trapp ned til 2. etasje og er ellers et åpent rom.

Bygget er registrert som et næringsbygg i matrikkelen, ikke bolig, og har dermed renovasjon for næring og kan ikke brukes for varig opphold.

På flyfoto ser en at det er gjort fasadeendringer på taket en gang mellom 2002 og 2008, dette er ikke søkt om og dermed ulovlig utført. På bakgrunn av dette ble det varslet tilsyn på eiendommen, tilsynet ble utført 24.01.23.

Under tilsynet ble det avdekket at det nå er tre boenheter i hovedbygget, lager for biler i 2. etasje og frisørsalong i 2. etasje på det som var det lille bygget.

Det lille huset ved siden av hovedbygget var ca. 7,5 m langt, og tilknyttet til hovedhuset med en liten gang. Nå er det utvidet og går langs hele bredden til hovedhuset og er nå ca. 13 m langt og har to etasjer, i tillegg er det:

- bygd en terrasse på taket på det nye tilbygget
- lagd en separat leilighet i kjelleren (stue/kjøkken, gang, bad, soverom) i det nye tilbygget
- det lille huset er bygd sammen med hovedhuset i hele bredden, ikke bare den lille gangen som var i søknaden i 1996. Deler av det nye tilbygget er plassert over nabogrensen.
- Satt inn dør og vinduer til leiligheten i kjelleren

- Satt inn ytterdør inn til gangen som leder til frisørsalongen og hovedbygget
- Alle vinduer i huset er skiftet
- Bygd garasje med takterrasse på nordsiden av huset, garasjen henger fast i bygget.
- Innredet to leiligheter i loftsetasjen i hovedbygget:
  - Leilighet 1: Stue/kjøkken, soverom, bod, bad, innebygd trapp ned til hovedetasje (selve trappen er godkjent på tegning fra 1996), utgang til takterrassen på «det lille huset»
  - Leilighet 2: Stue/kjøkken, soverom, bad, altan med søyler.
  - Felles inngang til de to leilighetene
  - Det er bygd tre takarker på nordsiden på taket
  - Et takopplett på sørsiden av bygget er utvidet til ark og går nå over utvendig trapp
  - Utvendig trapp inn til felles inngang

1996 ble dette lille huset bruksendret til kontor og spiserom, i dag brukes det til frisørsalong. Dette er en søknadspliktig bruksendring. Det kreves også tillatelse fra arbeidstilsynet for å bruke disse lokalene til frisørsalong.

Under tilsynet ble ikke kjelleren i hovedbygget gjennomgått, i følge eier er dette brukt kun til lager. På tegningene fra 1996 skal det kun være et fyrrom her, i tillegg til et stort åpent rom. På tegninger sendt inn i forbindelse med byggesøknad i 2023 viser det at det er innredet tre boder til leilighetene i denne etasjen, den ene boden er innredet med WC, resten er et åpent rom.

Det er bygd tre boenheter, gjort fasadeendringer, bygd tilbygg, utvendig trapp og takarker, samt bruksendret fra kontor/spisested til frisørsalong. Alt dette er søknadspliktige endringer, og siden endringer som er gjort er så omfattende er tiltakene søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-3, og søknad må derfor forestås av ansvarlig foretak.

Ansvarlig foretak kan sende inn søknad om å få forholdet godkjent i ettertid. Dersom det ikke søkes om å få tiltakene godkjent, må det tilbakeføres til slik det opprinnelig var på siste godkjente tegninger fra 1996.

I tilsynsrapporten ble det gitt frist til 25.05.23 til å sende inn komplett søknad, det ble gitt god frist for å sende inn søknad til kommunen siden saksbehandlingstiden til arbeidstilsynet kan være lang.

Den 03.04 23 mottok Karmøy kommune kopi av et vedtak fra Rogaland Fylkeskommune angående søknad om dispensasjon fra byggegrense mot veg for tiltakene. Fylkeskommunen gir dispensasjon for alle tiltakene bortsett fra gjerde mot fylkesveg, det godkjennes ikke. I vurderingen av gjerde i tre mot fylkesveg står følgende:

*«Muren med gjerde er plassert for nært inntil vegrekkverk. Vegrekkverket er av typen N2 og er et mykt rekkverk med ca. 4 meter avstand mellom rekkverksstolpene og har en deformasjonsbredde på minst 1,5 meter fra yttersiden av rekkverket. Dette gjelder helt ned til bakkenivå. Med deformasjonsbredde menes den bredden rekkverket vil bevege seg ved en påkjørsel.*

*Deres mur og gjerde er plassert for tett på dette rekkverket til at det er trafiksikkert og godkjent av Statens vegvesen.*

*Muren og gjerdet må flyttes ut av rekkverkets arbeidsbredde (minst 1,7 m) og søkes om evt. ny plassering hvis det skal erstattes.*

*Muren og gjerdet slik det er i dag må fjernes innen 01.06.23. Vi ber om snarlig tilbakemelding.»*

Den 01.06.23 mottok kommunen søknad fra ansvarlig søker på alle tiltakene.

Den 15.06.23 ble det sendt ut mangelbrev fra kommunen, der det ble bedt om at følgende dokumentasjon innsendes:

- Det kreves søknad om bruksendring til lager/verksted. Hva er det lager for? Dette krever søknad om dispensasjon fra boligformål.
- Arbeidstilsynets samtykke til planene, både for frisør og lager.
- Det må tinglyses vegrett over 68/113 og 68/183.

- Parkeringsplan
- Frisør må være universelt tilgjengelig.
- Ulovlig oppført tilbygg over grensen vil ikke bli godkjent. Grensejustering eller endring av bygning.
- Støyrapport, inne og ute på verandaer i øst og vest.
- Tinglyst rett til parkering på 68/113 og 68/183
- Parkeringsplass for næring på ubebygde boligeiendom krever dispensasjon fra formål.
- Renovasjonsstasjon skal vises på sit.plan
- Sykkelparkering
- Sit.plan skal vise felles uteoppholdsareal, som er omtalt i søknaden.
- Avstandserklæring fra 68/113.
- Redegjørelse for vann- og avløpsforholdene. Foreligger det godkjent rørleggermelding for bygningen?

#### Arbeidstilsynet:

I følgebrev vedlagt byggesøknad har ansvarlig søker beskrevet at frisørsalong er et enkeltmannsforetak og at det ikke er aktuelt med ansatte hverken nå eller i fremtiden. Ansvarlig søker anser det derfor ikke som nødvendig med Arbeidstilsynets samtykke etter Arbeidsmiljøloven § 18-9 (1).

I henhold til Arbeidsmiljøloven § 18-9 (1) har en plikt til å innhente Arbeidstilsynets samtykke på forhånd, når en utfører bygningsmessige arbeider som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven. Det er ikke avgjørende for Arbeidstilsynet hvordan virksomheten som skal drives i tiltaket er organisert på søknadstidspunktet. Dersom endret bruk ikke utløser ny søknad etter plan- og bygningsloven, vil ikke arbeidstilsynet få tiltaket til ny behandling. Derfor skal i praksis alle søknadspliktige tiltak som ikke er knyttet til bruk som bolig/fritidsbolig, eller andre tiltak tilknyttet bolig/fritidsbolig, samtykkebehandles av Arbeidstilsynet. Dersom det er tvil om søknadsplikt til Arbeidstilsynet, skal spørsmålet forelegges dem og ikke avgjøres av kommunen, tiltakshaver eller ansvarlig søker.

#### Krav fra Rogaland Fylkeskommune:

I vedtak fra Rogaland Fylkeskommune datert 30.03.23, ble det gitt frist til den 01.06.23 for å fjerne mur og gjerde langs fylkesveg.

I følgebrev vedlagt byggesøknad har ansvarlig søker skrevet at det er sendt inn klage på dette punktet i vedtaket.

Rogaland Fylkeskommune har sendt svar på ansvarlig søkers tilsvarende til vedtaket den 08.06.23, der de viser til at muren er satt opp av Statens vegvesen i sin tid og kan stå som den er. Gjerde må fjernes siden det er i autovernets arbeidsbrede.

#### Vurdering

Tiltakene er søknadspliktige, det kreves samtykke fra arbeidstilsynet og gjerde er ikke fjernet i henhold til krav fra fylkeskommune.

Kommunen har per dags dato ikke mottatt manglene i byggesøknaden og følger derfor opp saken videre som en ulovlighet i henhold til kapittel 32 i plan- og bygningsloven.

#### Du kan uttale deg innen 02.11.23

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 02.11.23.

#### 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 bruken av de ulovlige tiltakene (leietakere og frisør må flytte ut) og tilbakeføre til siste godkjente tegning.
2. Ansvarlig søker sender inn manglene til byggesøknaden slik at den kan behandles. Forutsetningen er at søknaden blir godkjent.

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.

Frist for å rette forholdene for å unngå tvangsmulkt: **31.12.23**

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.

#### **Anvendt regelverk**

- Plikten til å søke om tiltakene fremgår av plan- og bygningsloven § 20-1 - 20-3.
- 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) dersom du har spørsmål. Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

Med hilsen

Evy Johannessen  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

#### **Kopi til:**

Arbeidstilsynet Haugesund	Postboks 4720 Torgarden	7468	Trondheim
Kvala Arkitekter As	Vestheimvegen 49	4250	KOPERVIK
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER