



Isabell Velde Opsal

Dato: 30.10.2023

Torget 1

Dokumentnummer: 23/9639-1

4280 Skudeneshavn

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

Vedtak om øyeblikkelig stans - gnr. 57 bnr. 116 - Torget 1

Vi viser til tiltak på eiendom med gnr. 57, bnr. 116, Torget 1.

Pålegg om stans av arbeid og opphør av bruk med øyeblikkelig virkning

Karmøy kommune gir pålegg om stans av arbeidet på Torget 1 med øyeblikkelig virkning. Kommunen må underrettes skriftlig når forholdet er rettet.

Bygget må dekkes til i perioden for stans, slik at ikke verneverdige deler av bygget blir skadet av vær og vind.

Arbeidet kan ikke fortsette før manglende dokumentasjon er innsendt og kompetansetilsynet er utført og godkjent. Se avsnitt begrunnelse og kompetansetilsyn for mer informasjon.

Vedtaket er gjort med hjemmel i pbl. §§ 32-3 og 32-4.

Begrunnelse

Torget 1 ligger innenfor bevaringsområdet i Skudeneshavn, og er dermed avhengig av dispensasjon fra Fylkeskommunen (Riksantikvaren). I vedtak datert 17.12.21 fra Fylkeskommunen er det gitt delvis dispensasjon med vilkår. Det er til sammen 20 vilkår i dette vedtaket.

Det har blitt avholdt byggemøter med fylkeskommunen, kommuneantikvaren, kommunens byggetilsyn og tiltakshaver gjennom prosjektet. Seneste byggemøte var fredag 20.10.23.

Kommunen opplever nå at tiltakshaver ikke opprettholder vilkårene i dispensasjonen, og at arbeidet ikke blir utført i henhold til det som er avtalt på byggemøter.

26.10.23 oppdaget kommunen at det er utført inngrep i laftekassen, et vilkår i dispensasjonen er at laftekassen skal bevares og settes tilbake på den forhøyde grunnmuren.

Det har i flere byggemøter blitt etterlyst målsatt dokumentasjon og tegninger, som ikke er innsendt.

På bakgrunn av dette stanser kommunen arbeidet med Torget 1 midlertidig til det foreligger tegninger som viser den tidligere situasjonen, med målsatte dokumentasjonstegninger, slik det fremgår av vilkår for dispensasjonsvedtak, datert 17.12.2021. Vilkår nr.2: Bolighuset og uthuset skal måles opp og dokumenteres slik at bygget kan gjenoppbygges slik det fremstår i dag. Dokumentasjonen sendes fylkeskommunen før det gis igangsettingstillatelse til tiltaket.

Det må også sendes inn nye tegninger av bygget som viser at målene blir videreført ved gjenoppbyggingen, slik at tiltaket er i samsvar med tidligere dispensasjoner og vilkår. Disse tegningene skal godkjennes av Rogaland fylkeskommune før arbeidet kan fortsette.

Kompetansetilsyn

Tiltakshaver har fått godkjent søknad som selvbygger, ved at han skal bruke egen utdanning/praksis, medhjelpers utdanning/praksis og innleid foretak.

Vilkår 19 i dispensasjonen fra Fylkeskommunen er at utførende håndverkere skal ha studiepoeng innen praktisk bygningsvern eller hatt minst tre tilsvarende istandsettingsprosjekter.

Vilkår 19: De utførende håndverkere skal ha studiepoeng innen praktisk bygningsvern, eller ha deltatt i minst tre istandsettingsprosjekter med tilsvarende arbeidsoppgaver på fredete/verneverdige bygninger. Videre skal tiltakshaver prioritere kompetanse fremfor andre forhold ved valg av håndverker.

Det er ikke sendt inn dokumentasjon på kompetansen på de utførende håndverkere. Ved siste byggemøte var det tiltakshaver, svigerfar og kone som var utførende håndverkere, som jobbet på dugnad i følge tiltakshaver.

Formålet med tilsynet er å sikre at kvalifikasjonene til utførende håndverkere er i henhold til vilkår 19 i vedtak om dispensasjon.

Kommunens byggetilsyn ber om å få tilsendt dokumentasjon på kompetansen (utdanning og praksis) til alle utførende håndverkere, både tiltakshaver selv, medarbeidere (inkludert de som jobber dugnad) og innleide foretak.

Denne dokumentasjonen skal sendes inn til kommunens byggetilsyn, og godkjennes før vedtak om øyeblikkelig stans blir opphevet.

Forhåndsvarsel om tvangsmulkt

Karmøy kommune gir med dette varsel om at kommunen vil kunne fatte vedtak om ilegging av tvangsmulkt, dersom arbeidet ikke opphører øyeblikkelig, jf. pbl §§ 32-2 og 32-5. En tvangsmulkt vil begynne å løpe fra utløpet av en eventuell påleggsfrist.

En tvangsmulkt fastsettes som et engangsbeløp, en løpende mulkt eller en kombinasjon av engangsbeløp og løpende mulkt. Momenter som vurderes ved fastsettelsen er blant annet overtredelsens grovhet, fordeler ved overtredelsen og at mulkten oppfordrer til rettidig oppfyllelse av et pålegg.

Send inn informasjon

Kommunen vil kunne fatte vedtak om tvangsmulkt dersom pålegg om øyeblikkelig stans og sikring av bygget (for vær og vind) ikke blir fulgt. Vi må motta dokumentasjon på at dette er fulgt innen 02.11.2023.

Begrunnelse

Kommunen var på befaring den 26.10.2023. Det ble da konstatert at det er utført arbeid på laftekassen som skal bevares. Arbeidet er ikke i henhold til gitt tillatelse.

Karmøy kommune anser det som nødvendig å gi pålegg med øyeblikkelig virkning på grunn av at eiendommen er i fredningsområdet i Skudeneshavn og tiltakshaver har fått avslag på søknad om riving av laftekasse.

Lovgrunnlaget

Plan- og bygningsloven (pbl) § 32-3 første ledd, sier følgende om stansing av arbeid og opphør av bruk:

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.»

Plan- og bygningsloven § 32-4, sier følgende om pålegg om stans med øyeblikkelig virkning:

«Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om stans av arbeid eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve bistand av politiet for gjennomføring av pålegg om stans.»

Forelegg

Det er eiers/ tiltakshavers ansvar at plan- og bygningslovgivningens krav, herunder tidligere gitte tillatelser, overholdes.

Et pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf. pbl §§ 32-6 og 32-7.

Forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr

Det varsles videre at vi vurderer å ilegge deg overtredelsesgebyr jfr. pbl. § 32-8. Overtredelsesgebyr er en reaksjon mot brudd på plan- og bygningsloven og vil kunne ilegges uavhengig av om tiltaket får etterfølgende godkjenning.

Overtredelsesgebyr er en administrativ sanksjon («bot») og du blir derfor gjort kjent med at du ikke har plikt til å bidra med opplysninger i sak som kan føre til administrativ sanksjon, jfr. EMK art. 6 og forvaltningsloven § 48.

Andre opplysninger

Pålegg kan etter pbl § 32-3 fjerde ledd tinglyses som heftelse på eiendommen dersom pålegget ikke gjennomføres.

Dine rettigheter

Du har rett, men ikke plikt, til å uttale deg om saken før det blir fattet vedtak om tvangsmulkt eller overtredelsesgebyr.

Frist for uttale settes til 20.11.2023, jf. pbl § 32-2. En eventuell uttalelse sendes på e-post til post@karmoy.kommune.no eller per post.

En eventuell uttale påvirker ikke vedtak om øyeblikkelig stans, dette skal etterkommes selv om en velger å uttale seg angående tvangsmulkt eller overtredelsesgebyr.

Har du spørsmål?

Ved all videre kontakt i denne saken, ber vi deg vise til «Arkivsaksnummer 23/9639», eventuelt gnr. 57, bnr. 116.

tilsyn bygg og miljø har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1576/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
Areal- og byggesakssjef

Evy Johannessen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Per Ottar Opsal	Korneliusholmen 7a	4280	Skudeneshavn
-----------------	--------------------	------	--------------

Kopi til:

Ane Steingildra Alvestad	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Rogaland fylkeskommune			

Kopi til:

Trygve J Sjøen As

Postboks 33

4296

Åkrehamn

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.