



Jt Invest Veia AS
Tor Helge Tjøsvoll
Moldbakkane 35

4276 VEA VÅGEN

Dato: 29.06.2022

Dokumentnummer: 21/9238-5
Deres referanse:
Saksbehandler: Evy Johannessen

Tilsynsrapport - Bruksendring til bolig med 2 sokkelleiligheter - gnr. 3, bnr. 193 - Sævikvegen 1

Tiltak:	Bruksendring til bolig med 2 sokkelleiligheter	
Byggested:	3/193	Sævikvegen 1
Tiltakshaver:	Jt Invest Veia AS	
Ansvarlig søker:	Bygg-Start AS	

Tilsynsrapport

Karmøy kommune gjennomførte tilsyn med nevnte byggesak 29. juni 2022. Tilsynet ble gjort i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 1-4 og kapittel 25.

Informasjon om saken

Den 26.09.2018 ble det gitt rammetillatelse for bruksendring til bolig med 2 sokkelleiligheter. Det er ikke søkt om igangsettingstillatelse.

Den 11.03.22 ble det sendt brev om at rammetillatelsen var gått ut på dato og at det måtte sendes inn ny søknad. Siden kommunen ikke har mottatt ny søknad, ble det varslet tilsyn på eiendommen som ble utført 29.06.22

Arbeidet med leilighetene er utført og de er tatt i bruk. Gjenstår kun arbeid utenfor.

Avvik:

1. Ikke søkt om igangsettingstillatelse

I følge Plan- og bygningsloven § 21-9 går en tillatelse ut dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt. Denne fristen kan ikke forlenges.

Siden det ikke er søkt om igangsettingstillatelse innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, er tillatelsen utgått. Det er dermed ikke en gyldig tillatelse for tiltaket per dags dato.

2. Arbeidet påbegynt uten igangsettingstillatelse

I Plan- og bygningsloven § 21-2 står det at tiltak ikke kan settes i gang før det er gitt igangsettingstillatelse.

Det står også i rammetillatelsen at tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

I følge tiltakshaver ble det gjennomført et møte med byggesaksbehandler og leder for byggesaksavdelingen, der de diskuterte krav angående fortau. I følge tiltakshaver ble det sagt av byggesaksbehandler at «at det bare var å sette i gang», noe som ble tolket av tiltakshaver at de kunne begynne på tiltaket.

Byggesaksbehandler mener at dette ikke ble sagt da alle rammetillatelse skal ha skriftlig igangsettingstillatelse, og at det er flere vilkår i rammetillatelsen som må være oppfylt før arbeidet kan igangsettes.

Det ble også stilt spørsmål til om leilighetene var godkjent for bruk siden det er gitt adresser på leilighetene og de har fått bossdunker.

Adresser kan gis når som helst i en byggesak, det samme gjelder bossdunker. Dersom tiltakshaver tar kontakt og ønsker adresse eller bossdunker blir dette gitt så lenge det er gitt en rammetillatelse. De som gir adresser og bossdunker sjekker ikke hvor langt byggesaken er kommet, det har derfor ingen betydning for om det er godkjent for bruk.

3. Krav i rammetillatelsen ikke oppfylt

I rammetillatelsen står det at det ikke kan fattes vedtak om igangsettingstillatelse før vilkårene er oppfylt. Det er listet opp 6 vilkår i rammetillatelsen som skal oppfylles før det kan gis igangsettingstillatelse og arbeidet kan påbegynnes, se vedlegg.

Kommunen har ikke mottatt dokumentasjon på at kravene er oppfylt og tiltaket kan dermed ikke igangsettes.

4. Ikke bygd i henhold til tillatelse

I brev fra ansvarlig søker datert 17.09.18 (vedlagt) står det at «Det skal ikke bygges altaner/terrasser, men en trapp mot sørøst reduseres i størrelse.»

Ved inngangspartiet ved sokkelleilighetene er det bygd terrasse, disse er det ikke søkt om. Og trappen på sørøst er ikke redusert i størrelse.

Terrassene er dermed oppført ulovlig.

5. Tatt i bruk uten midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

I følge Plan- og bygningsloven § 21-10 skal tiltak avsluttes med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Leilighetene er tatt i bruk uten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest og er dermed tatt i bruk ulovlig.

Konklusjon

Tillatelsen er gått ut på dato og kravene i rammen er ikke oppfylt. Det må derfor sendes inn en ny komplett søknad som skal nabovarsles.

Når det foreligger en ny tillatelse må det snarest sendes inn en søknad om midlertidig brukstillatelse siden leilighetene allerede er tatt i bruk. Deretter må det søkes om ferdigattest når alt arbeidet ute og inne er utført.

Frist for å lukke avvik.

Frist for å sende inn komplett søknad settes til **01.09.22**

Dersom kommunen ikke har mottatt ny søknad innen fristen vil saken bli fulgt opp som en ulovlighet i henhold til Plan- og bygningsloven § 32-1.

Send inn tilbakemelding

Frist for å sende inn kommentarer/merknader til tilsynsrapporten: 20. juli 2022.

Med hilsen

Evy Johannessen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Bygg-Start AS

Hovedgaten 68B

4250

KOPERVIK

Vedlegg:

Rammetillatelse 25.09.2018

Brev 17.09.18