



Kirsten Marie Båsnes Daumann

Dato: 13.12.2022

Austre Karmøyveg 346

Dokumentnummer: 22/10768-1

4250 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

Forhåndsvarsel med tvangsmulkt - Ulovlig bruk av bolig - gnr. 61, bnr. 128 - Austre Karmøyveg

Kommunens byggetilsyn har registrert at boligen på eiendom 61/128 er tatt i bruk uten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. I tillegg er kloakkforholdene ikke godkjent da arbeidet med ny utslippsledning ikke er påbegynt.

Boligen kan ikke lovlig tas i bruk før kloakkforholdene er godkjent og det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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 2020 ble det søkt om å rive brannskadet bolig og bygge nybygg enebolig og forstøtningsmur. Det ble gitt rammetillatelse 16.06.2020 og igangsettingstillatelse 22.06.22 og 18.08.22. Det er ikke gitt ferdigattest på tiltaket.

19.02.21 ble det gitt rammetillatelse til endring av VA anlegg og spillvannsledning i sjø i en egen byggesak, og 12.04.21 ble det gitt igangsettingstillatelse på dette tiltaket.

I forbindelse med utlevering av nye renovasjonsdunker ble det informert om at tiltaket er tatt i bruk for flere år siden og eier lurte på om de også får nytt dunksett. Byggesaken ble sjekket og en ser at det ikke er søkt om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, noe som igjen gjør at eiendommen ikke ligger inne med kommunale avgifter per dags dato, hverken på vann, kloakk/septikk, eller renovasjon.

Det ble den 28.11.22 sendt purring på søknad om ferdigattest til ansvarlig søker. Tilbakemelding fra ansvarlig søker ble mottatt 06.12.22:

«Viser til purring på ferdigattest av 28.11.22. Ferdigattest i denne saken er avhengig av at arbeid med ny utslippsledning er ferdigstilt, sak 20/2816.

Jeg har vært i kontakt med entreprenør for å sjekke status her, men arbeider er dessverre ikke påbegynt. Han regner med å ha dette klart til sommeren 2023.»

Merk at saksnummer i e-post fra ansvarlig søker mangler et tall, riktig saksnummer skal være 20/28167.

Etter mottak av denne e-posten ble det sendt en e-post samme dag tilbake til ansvarlig søker med spørsmål om hvor utslippet går nå siden utslippsledningen ikke er lagt enda. Dette har vi ikke fått noen tilbakemelding på, og antar da at utslippet (spillvann) går til grunn.

Alle søknadspåliggende tiltak skal avsluttes med ferdigattest i henhold til Plan- og bygningsloven § 21-10, ferdigattesten er en bekreftelse på at tiltaket er bygd i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk. Dersom det gjenstår mindre vesentlig arbeid kan det utstedes midlertidig brukstillatelse i påvente av at arbeidet skal ferdigstilles. Ansvarlig søker skal søke om ferdigattest når tiltaket er ferdigstilt.

I dette tilfellet er det ikke et mindre vesentlig arbeid som gjenstår, siden arbeidet med utslippsledningen ikke er påbegynt og en antar at utslippet går til grunn og forurenses, det kan derfor ikke søkes om midlertidig brukstillatelse på denne eiendommen slik kloakkforholdene er per i dag.

Du kan uttale deg innen 10.01.23

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 10.01.23.

Hvordan kan du unngå pålegg og tvangsmulkt?

Retter du opp det ulovlige forholdet, unngår du pålegg og tvangsmulkt. Dette kan skje ved å opphøre den ulovlige bruken av boligen frem til arbeidet med utløpsledningen er utført og det er gitt ferdigattest for tiltaket.

Du er selv ansvarlig for å gi beskjed til kommunen når forholdet er rettet (opphør av bruk).

Frist for å rette forholdet for å unngå vedtak om tvangsmulkt: 10.01.23

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.

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 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 forvaltningslova § 48.

Dine rettigheter

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

Frist for uttale settes til 10.01.23, jf. pbl § 32-2. En eventuell uttalelse sendes på e-post til postmottak@karmoy.kommune.no

Anvendt regelverk

- Plikten til å søke om ferdigattest fremgår av plan- og bygningsloven § 21-10.
- 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 forhåndsvarse eventuelle vedtak fremgår av plan- og bygningsloven § 32-2.
- Kommunens rett til å vedta overtredelsesgebyr fremgår av plan- og bygningsloven § 32-8.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med servicetorget eller på e-post 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:

Eskild Kvala AS

Postboks 155

4291

KOPERVIK