



Johannes Landenes

Høyrestunet 8a

4280 SKUDENESHAVN

Dato: 03.01.2023

Dokumentnummer: 23/68-1

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

Varsel om pålegg med tvangsmulkt - Tilbygg 4-mannsbolig - gnr. 43, bnr. 573, Snr. 1 - Høyrestunet

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

Kommunens byggetilsyn var på befaring i området 04.11.22 og 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

Når vi var på befaring i området ser vi at det er to tilbygg på seksjon 1 på eiendommen som ikke er søkt om. Begge tilbyggene er bygd under terrassen til seksjonen ovenfor, og er under 15 m².



I § 4-1 b i byggesaksforskriften (SAK10) er tilbygg under 15 m² og som er 4 meter fra nabogrensen unntatt søknadsplikt. Men siden bygget er en firemannsbolig som består av fire brann celler (hver leilighet er en brann celle), går ikke tiltakene som unntatt søknadsplikt.

Tilbyggene kan påvirke brann cellene, brannkonseptet må derfor gjennomgås/oppdateres og tiltakene blir dermed søknadspliktige i henhold til Plan- og bygningsloven § 20-3, som krever at et ansvarlig foretak sender inn søknaden.

Du kan uttale deg innen 25.01.23

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 25.01.23.

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 rive tilbyggene
2. En ansvarlig søker (en fagperson) kan sende oss en søknad om å få forholdet godkjent i ettertid. Forutsetningen er at søknaden blir godkjent.

Frist for å sende inn søknad: **28.02.23**

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 kommunen mottar 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 tilbyggene 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 dersom du har spørsmål. Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

Med hilsen

Evy Johannessen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.