



Jt Invest Vea AS
Tor Helge Tjøsvoll
Moldbakkane 35

4276 VEAVÅGEN

Dato: 13.03.2023

Dokumentnummer: 23/2373-1
Deres referanse:
Saksbehandler: Evy Johannessen

Forhåndsvarsel med tvangsmulkt - Bruksendring til bolig med 2 sokkelleiligheter - gnr. 3, bnr. 193 - Sævikvegen

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

Kommunens byggetilsyn var på tilsyn på eiendommen den 29.06.2022 da to leiligheter er innredet uten gyldig tillatelse. Det ble gitt frist til å sende inn søknad om bruksendring til 01.09.22, kommunen har per dags dato ikke mottatt søknad om bruksendring.

Dette er et varsel om at vi vil 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

Den 26.09.2018 ble det gitt rammetillatelse for bruksendring til bolig med 2 sokkelleiligheter. Det er ikke søkt om igangsettingstillatelse for dette arbeidet, og rammetillatelsen er dermed gått ut på dato.

I henhold til Plan- og bygningsloven § 21-9 faller tillatelsen bort dersom tiltaket ikke er igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen ble gitt. Det er ikke søkt om igangsettingstillatelse innen tre års fristen, og rammetillatelsen er dermed gått ut på dato.

I plan- og bygningsloven § 21-2 står det at tiltak ikke kan settes i gang før det er gitt igangsettingstillatelse, leilighetene er dermed innredet ulovlig.

Den 11.03.22 ble det sendt brev til ansvarlig søker med tiltakshaver på kopi, om at rammetillatelsen var gått ut på dato og at det måtte sendes inn ny søknad. Frist for å sende inn ny komplett søknad var satt til 31.05.22.

Kommunen mottok ikke ny søknad innen fristen, og det ble dermed varslet tilsyn på eiendommen. Tilsynet ble utført 29.06.22, det ble funnet fem avvik:

1. Ikke søkt om igangsettingstillatelse
2. Arbeid påbegynt uten igangsettingstillatelse
3. Krav i rammetillatelsen ikke oppfylt
4. Ikke bygd i henhold til tillatelse
5. Tatt i bruk uten midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Tilsynsrapporten, med beskrivelse av alle avvikene, ligger vedlagt.

Arbeidet med leilighetene er utført og leilighetene er tatt i bruk og utleid.

31.08.22 mottok kommunen epost fra tiltakshaver som informerte om at Bygg Start (ansvarlig søker) og RH Oppmåling (teknisk plan) skulle hjelpe med saken.

11.10.22 Purret vi på søknad til ansvarlig søker og fikk i svar at de var avhengig av at teknisk plan ble avklart med fylkeskommunen og at arbeidet ville ta litt tid.

07.03.23 var vi i kontakt med ansvarlig søker, som informerte om at søknaden ikke var påbegynt og han var usikker på hvor langt arbeidet med teknisk plan var kommet.

Det er nå gått et år siden kommunen sendte første brev om at tiltaket er søknadspliktig, og vi har fremdeles ikke mottatt søknad om bruksendring. Vi følger derfor opp saken videre som en ulovlighet i henhold til plan- og bygningsloven kapittel 32, og varsler at vi vil gi pålegg om retting og fatte vedtak om tvangsmulkt.

Du kan uttale deg innen 03.04.23

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 03.04.23.

Hva skjer hvis du ikke retter opp forholdet?

Dersom vi ikke mottar opplysninger som endrer vår oppfatning av saken, vil 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. På nettsidene til Karmøy kommune finner du informasjon og nødvendige skjema.

Dersom det sendes inn en komplett søknad, 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 bruksendringen 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

Evvy Johannessen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Bygg-Start AS

Hovedgaten 68B

4250

KOPERVIK

Vedlegg:

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