



Hereid Hus AS
Postboks 33
4299 AVALDSNES

Varsel pålegg om stans og retting av tiltak

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

Kommunens byggetilsyn har registrert at det er foretatt endringer på boligen 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. Det vil heller ikke kunne gis ferdigattest for boligen før forholdet er rettet.

Beskrivelse av det ulovlige forholdet

Vi har registrert/vært på befaring i området og oppdaget at boligen er oppført 85 cm. høyere enn byggetillatelsen tillater. Både kommuneplanen, tegninger, og byggetillatelsen viser at maksimal høyde på gesims er 8,0 meter. Det ble i forbindelse med byggesøknaden også innsendt klage fra nabo vedrørende høyden på tiltaket. På tross av dette er boligen nå oppført med en total høyde på 9,1 meter.

I følge gjeldende måleregler skal parapet på taket fratrekkes når det ikke overstiger 30 cm. høyde målt fra takflaten. Fratrullet parapet på taket, som på det meste bygger 25 cm, blir den målbare høyden på bygningen 8,85 meter.

Karmøy kommune anser dette for en ulovlig endring i strid med tillatelse.

Videre er det oppdaget at det er utført endringer i prosjekteringen av boligen i etterkant av byggetillatelsen. Med dette menes at fri innvendig høyde er økt fra 220 cm til ca 240 cm. Etasjetallet er likevel uendret, noe som har medført at boligen er bygget vesentlig høyere enn tillatelsen tillater.

Du kan uttale deg innen dato (tre uker)

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 30.11.2020.

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 stanse den ulovlige oppføringen og innrette tiltaket i samsvar med gjeldende lovverk og forskrift.
2. Du eller en ansvarlig søker (en fagperson) kan sende oss en søknad om å få forholdet godkjent i ettertid. Forutsetningen er at søknaden blir godkjent. (Se veilederen på vår nettside)

Frist for innsending av en slik søknad settes til 30.11.2020.

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 varslers 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 du har kompetanse, kan du også selv sende inn søknad. På nettsidene til Karmøy kommune finner du informasjon og nødvendige skjema. Dersom du sender 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 <tiltaket> fremgår av plan- og bygningsloven § 20-1 - 20-5.
- 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.
ed hilsen

Kjell Kristian Mydland
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Øyvind Grinde

Rehaugvegen 21

4262

AVALDSNES