



Heidi Svendsen

Dato: 27.09.2023

Karinaåsen 18

Dokumentnummer: 23/7765-2

5545 VORMEDAL

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

Tilsynsrapport - Ulovlig boenhet - gnr. 147, bnr. 325 - Karinaåsen

Tiltak:	Ulovlig boenhet	
Byggested:	147/325	Karinaåsen
Tiltakshaver:	Heidi Svendsen	
Ansvarlig søker:		

Tilsynsrapport

Karmøy kommune gjennomførte tilsyn på eiendom 147/325 den 25. september 2023. Tilsynet ble gjort i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 1-4 og kapittel 25.

Deltakere på tilsynet

- Evy Johannessen, Saksbehandler tilsyn
- Kjell Kristian Mydland, Saksbehandler tilsyn
- Heidi Svendsen, eier

Informasjon om saken

Kommunens byggetilsyn har mottatt et anonymt tips om at det er innredet til to selvstendige boenheter i underetasjen på boligen på gnr/bnr 147/325.

Det ble gitt tillatelse til enebolig i 1981, og i 1987 ble det gitt tillatelse til bruksendringer av deler av kjelleren som skulle bygges om til leilighet.

I følge opplysningene kommunen har mottatt er trappen opp til hovedetasje fjernet og resten av kjelleren innredet til en egen boenhet/leilighet. Dette er en søknadspliktig endring i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1, og byggesaksforskriften § 2-1 og 2-2, det ble derfor besluttet å gjennomføre tilsyn.

På tilsynet gikk vi gjennom den aktuelle delen av kjelleren, den er nå bygd om til egen boenhet. Trappen opp til hovedetasjen er fjernet, vaskerommet er bygget om til kjøkken og soverommet brukes til kombinert stue/soverom. Endringen ble gjort i 2013.

Under tilsynet ble det stilt spørsmål om det var flere tegninger i kommunens arkiv, der den ene tegningen viser at hele leiligheten kan leies ut. Etter en gjennomgang av arkivet finner vi kun tegninger fra 1981 og 1987, og der viser det at det kun er deler av leiligheten som er egen boenhet, de resterende rommene i kjelleren hører til hovedetasjen. Den delen av kjelleren som er knyttet til hovedetasjen er forbundet med trapp mellom de to etasjene og rommene skal være vaskerom, soverom, toalett og matbod.

Boligen har i dag tre separate boenheter, inkludert hovedetasjen. Kun to av boenhetene er godkjent, begge hyblene er utleid.

Det er også satt opp en stor lekehytte i nabogrensen i 2005, samt bygd på terrassen og lagd trapp ned fra terrassen til hagen. Dette er også søknadspliktige tiltak da de står i nabogrensen.

Avvik

1. Trappen er fjernet mellom hovedetasjen og kjelleren, og kjelleren er innredet som leilighet og utleid. Å etablere en separat boenhet er søknadspliktig i henhold til Plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d og g, og byggesaksforskriften (SAK10) § 2-1 og 2-2. Søknaden krever at et ansvarlig foretak står for søknaden, jf. plan- og bygningsloven § 20-3.
Et ansvarlig foretak må dermed gå gjennom den nye boenheten for å se om kravene i byggt teknisk forskrift (TEK 17) er oppfylt/hva som ikke er i henhold til krav, og eventuelt søke om fravik fra tekniske krav.
Dersom du ikke ønsker å søke om tillatelse til egen boenhet, må trappen tilbakeføres til slik den var på siste godkjente tegninger (fra 1987).
2. Utvidet terrasse og trapp, dette er søknadspliktige tiltak da de står i nabogrensen og høyden på terrassen er mer enn 1 meter over bakken.
3. Lekehytten er plassert i nabogrensen og er dermed også et søknadspliktig tiltak, for å være unntatt søknadsplikt må frittliggende bygg være minimum 1 meter fra nabogrensen. Det ble sagt under tilsynet at lekehytten skal rives til sommeren.

Frist for å lukke avvik:

Et ansvarlig foretak må sende inn komplett søknad på bruksendringen av kjelleren innen: 31.12.23

Dersom det ikke ønskes å søke om bruksendringen må trappen installeres innen: 31.12.23

Det må søkes om utvidet terrasse og trapp (og eventuell lekehytte) innen: 31.12.23 (dette kan søkes om i samme søknad som bruksendringen)

Lekehytten må enten søkes om innen 31.12.23 dersom den skal beholdes, ellers må den være fjernet innen 01.08.24.

Dersom kommunen ikke mottar søknad (eller trapp er installert) 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: 18. oktober 2023.

Med hilsen

Evy Johannessen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:
tegninger