



Kåre Wilhelm Raake Veland

Rosevegen 4

4262 AVALDSNES

Dato: 27.10.2023

Dokumentnummer: 23/9584-1

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

Forhåndsvarsel om pålegg om retting med tvangsmulkt - Ulovlig oppførte tiltak - gnr. 85, bnr. 214 - Rosevegen

I forbindelse med søknad om tilbygg til eksisterende garasje, ble det oppdaget flere bygg oppført uten tillatelse på eiendommen.

Dette er et varsel om at vi vurderer å pålegge deg å rette opp de ulovlige forholdene. Vi varsler samtidig om at du kan få tvangsmulkt som du må betale dersom forholdet ikke blir rettet opp.

Beskrivelse av det ulovlige forholdet

Eiendommen er en ubebygget eiendom, de vil si at det ikke er oppført bolig på denne eiendommen, og en er regulert til boligformål.

Det er oppført to bygg på eiendommen, en garasje og et større bygg nord for garasjen, ingen av byggene er søkt om.

Det ble sendt inn byggesøknad på tilbygg til eksisterende garasje den 14.11.21.

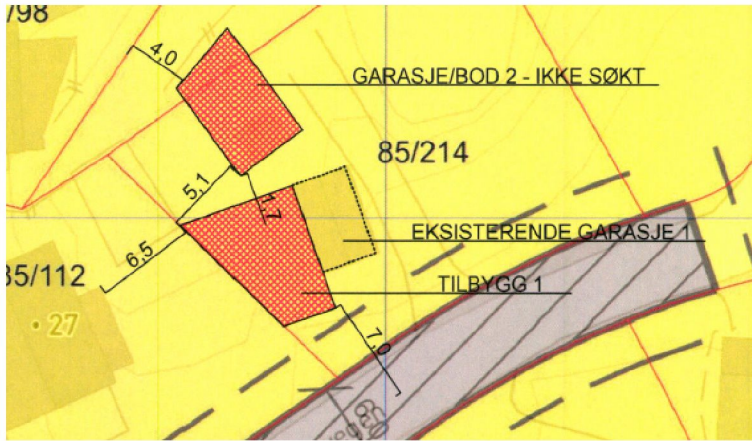
23.11.21 ble det sendt ut et mangelbrev, der en ber om at det blir sendt inn redegjørelse som viser at det fortsatt er plass til bolig på eiendommen, inkludert omsøkt tilbygg. Og det må sendes inn søknad på eksisterende garasje, da det ikke kan gis tillatelse til et tilbygg på en garasje som ikke er oppført lovlig.

24.11.21 mottok kommunen redegjørelse fra tiltakshaver der det var beregninger fra utnyttelsesgrad, og de bekreftet at eksisterende garasje skulle inkluderes i søknaden.

09.12.21 ble det sendt et nytt mangelbrev, da saken fortsatt fremstår som uklar for byggesaksbehandler. Situasjonsskart og søknad fraviker fra hverandre. Byggesaksbehandler var på befaring og ser det er plassert en større bygning nord for garasjen som ikke er omsøkt. Byggesaksbehandler vil ha en klargjøring for hvilke bygninger det er søkt om, hvilke bygninger de viser til i søknaden (markere de kart) og en redegjørelse for om bygningen nord for garasjen er innenfor eiendomsgrensene.

15.12.21 mottok kommunen en oppdatert redegjørelse, med kart der tiltakene var tegnet inn. Tiltakshaver bekrefter at de vil søke om eksisterende garasje (markert garasje/bod 2) og omsøkt tilbygg (markert tilbygg 1). Tiltakshaver redegjør for eierforhold angående garasje/bod 2 som går over grensen, og at de har skriftlig avtale om denne.

Utdrag fra kart vedlagt redegjørelsen:



19.01.22 ble det på nytt sendt et mangelbrev med følgende tilbakemelding:

Vi viser til din Søknad uten ansvarsrett 12 uker som ble mottatt hos oss 19. november 2021 og innsendt dokumentasjon mottatt hos oss 3. januar 2022.

Etter gjennomgang av saken har vi følgende tilbakemelding:

Eiendommen er regulert til boligformål. Ifølge reguleringsplan 443 Dalen skal det «oppføres boliger med tilhørende anlegg [i området]». Da eiendommen er ubebygd er det nødvendig med dispensasjon fra formål bolig for øvrige tiltak.

Det er allerede oppført en garasje på eiendommen. Flyfoto viser at eksisterende garasje er oppført en gang mellom 1964 og 1999. Reguleringsplanen er fra 1993 og § 1 presiserer at «eksisterende bygninger inngår i planen». Vi er positive til å gi tillatelse til eksisterende garasje, selv om forutsetningen i bestemmelsen er at «tilhørende anlegg» oppføres i tilknytning til en bolig på eiendommen.

Videre kan vi ikke se at vilkårene for å gi dispensasjon fra boligformål er oppfylt for omsøkte tilbygg. En dispensasjon vil komme i vesentlig konflikt med reguleringsplanens intensjon om at området skal utnyttes til boligformål, og at anlegg skal skje i tilknytning til en eventuell bolig.

Når det gjelder garasje/bod som går over gnr. 85 bnr. 214 og gnr. 85, bnr. 102 er også dette en søknadsppliktig bygning som er avhengig av dispensasjon fra boligformål. Bygningen er ikke søkt om, noe som er uheldig da den går over to eiendommer. Hovedregelen er at bygninger skal være 4 meter fra nabogrense, jf. pbl. § 29-4. Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense ut fra en skjønnsmessig vurdering. Selv om det foreligger avtale fra nabo skal kommunen godkjenne plasseringen.

I dette tilfelle kan plasseringen føre til at området ikke blir brukt på best mulig måte og en tillatelse til en slik plassering kan brukes i lignende saker, som det etter likhetsprinsippet kan være vanskelig å avslå. Kommunen ser helt klart tiltakshavers behov for en garasje/bod. Plasseringen vil imidlertid være uheldig da det er fare for presedensvirkninger i denne saken.

Etter en samlet vurdering kan ikke kommunen se at vilkårene for å gi dispensasjon fra boligformål er oppfylt for omsøkte tilbygg og garasje/bod. Vi vil derfor gjøre oppmerksom på at dispensasjoner for tilbygg og garasje/bod over de to eiendommene ikke kan påregnes.

Vår anbefaling er å trekke tilbygg fra søknaden og å fjerne garasje/bod. Dere kan eventuelt søke om en større, nyere garasje; kommunen er mer positive til å gi dispensasjon fra boligformål til en garasje, enn et større tilbygg og bod over to eiendommer. Dere har rett til å påklage vedtaket om dere ønsker saken ferdig behandlet.

Saken ble satt på vent i påvente av en tilbakemelding fra tiltakshaver om hva de ville gjøre videre.

Kommunen mottok ingen tilbakemelding og den 26.07.23 ble saken avsluttet da mangler/tilbakemelding ikke var mottatt.

Saken blir dermed fulgt opp videre som en ulovlighet i henhold til Plan- og bygningsloven kapittel 32.

I følge byggesaksbehandler i brev datert 19.01.22 kan eksisterende garasje (markert som eksisterende garasje 1), bli godkjent med en søknad dersom dere ønsker å beholde den. Det må da sendes inn en ny komplett søknad. Dersom dere ikke ønsker å søke om den eksisterende garasjen, må den rives da den er bygd ulovlig.

Garasje/bod 2 er ikke godkjent og dere kan ikke påregne dispensasjon på bygg som går over to eiendommer, så dette bygget må rives.

Du kan uttale deg innen 17.11.23

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 17.11.23.

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 garasje/bod 2 og eksisterende garasje 1 (dersom den ikke skal søkes om) innen fristen.
2. Du eller en ansvarlig søker (en fagperson) kan sende oss en søknad om å få eksisterende garasje 1 godkjent i ettertid. Forutsetningen er at søknaden blir godkjent. Dersom det ikke sendes inn søknad, må bygget rives.

Frist for å rive/søke: 31.12.23

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 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.
- 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.