



Jan Erik Andersen

Litlabjørgvegen 66

4260 TORVASTAD

Dato: 10.11.2023

Dokumentnummer: 23/9899-1

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

Forhåndsvarsel med tvangsmulkt - Ulovlig oppførte bygg - gnr. 142, bnr. 676 - Litlabjørgvegen

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

Kommunens byggetilsyn har 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

Vi har vært på befaring i området og oppdaget at det er utført arbeider på eiendommen din som er søknadspliktige.

Eiendommen er regulert til boligformål, frittliggende småhus med en utnyttelsesgrad på 20 %, i henhold til § 2 i planbestemmelsene til reguleringsplan nr. 431 – Reguleringsplan for Storesund, 7. etappe. I byggesøknaden fra 1997 ble det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse angående utnyttelsesgrad, da boligens utnyttelsesgrad er på 26 % (garasje ikke medregnet). Dette ble innvilget og det innebærer at eiendommen er fullt utbygd med boligen og at alle andre tiltak, som skal regnes med i bebygd areal, krever dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 2.

Vi har oppdaget følgende tiltak:

En frittliggende bygning:



Bygningen ser ut til å være plassert i nabogrensen, bygningen er dermed søknadspliktig og krever avstandserklæring fra nabo.

For at en frittliggende bygning skal være unntatt søknadsplikt, må den plasseres 1 meter fra nabogrensen i følge byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 a).

I tillegg kreves det søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgraden, da eiendommen allerede er fullt utbygd.

Dersom den frittliggende bygningen flyttes slik at den er 1 meter fra nabogrense, kreves allikevel søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad.

Tilbygg bolig:



Et tilbygg som står nærmere nabogrensen enn 4 meter er søknadspliktig.

I henhold til plan- og bygningsloven § 29 – 4 skal byggverk ha en avstand til nabogrensen som ikke er under 4 meter. Kommunen kan godkjenne at tilbygg plasseres nærmere nabogrensen, men da kreves det avstandserklæring fra nabo og byggesøknad til kommunen.

I tillegg kreves det søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgraden, da eiendommen allerede er fullt utbygd.

Dersom hagestuen hadde vært en frittliggende bygning, med 1 meter avstand til nabogrensen, og 1 meter avstand til nabogrensen, hadde ikke hagestuen vært søknadspliktig. Da hadde det kun vært krav om dispensasjonssøknad fra utnyttelsesgraden.

Levegg:

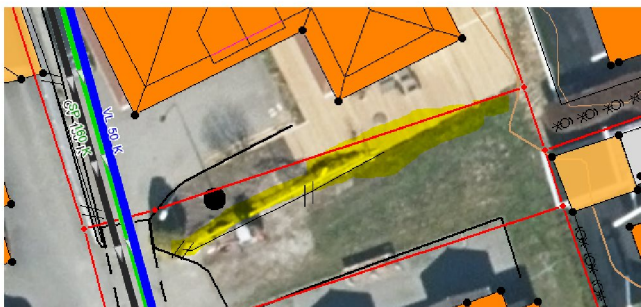


Leveggen er plassert i nabogrensen mot nabo i øst, og i sør går leveggen delvis over nabogrensen.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 f) kan en levegg stå i nabogrensen dersom den har en total lengde på 5 meter. Dersom den er mellom 5-10 meter skal den stå 1 meter fra grensen.

Leveggen på din eiendom er totalt lengre enn 10 meter og er dermed søknadspliktig.

I tillegg går leveggen over nabogrensen til kommunal eiendom, se utsnitt fra kart:



Konklusjon:

- Alle tre tiltakene er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a
- Frittliggende bygning og tilbygg krever i tillegg søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad i reguleringsplan bestemmelsene § 2
- Levegg må fjernes fra kommunal eiendom

Du kan uttale deg innen 01.12.23

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 01.12.23.

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 frittliggende bygning, tilbygg og levegg.
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 å rive/sende inn søknad: 31.01.24

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 tiltakene fremgår av plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a.
- 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.