



Else Marie Nødtvedt
Radøyvegen 1552
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/13630 - 21/56264

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
per.sveinar.morsund@alver.kommune.n
o

Dato:
26.08.2021

Førehandsvarsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt - gbnr 449/32

Tiltak: Bruk av næringsareal til bustad
Byggjestad: Gbnr 449/32 Radøyvegen 1550
Tiltakshavar: Else Marie Nødtvedt

Kommunen viser til brevet vi sendte deg 27.07.20, kor vi informerte om at vi er kjent med at næringsbygning er teken i bruk til bustad.

Beskrivelse av det ulovlege tilfellet

Vi har tidlegare sendt deg følgjande opplysningar:

Tidlegare Radøy kommune sendte i 2011 brev om at vi var kjent med at næringsbygningen var teken i bruk til bustad. Vi fekk også same år tilbakemelding frå dåværande tiltakshavar som erkjente at bygning vart nytta til bustad, men at han ikkje var klar over at bygning ikkje var godkjent til dette føremålet. Tiltakshavar ville rette opp i forholdet. Etter dette har det ikkje skjedd noko i saka før Radøy kommune i brev datert 17.11.17 har sendt ei purring i saka. Dette brevet kan eg ikkje finne noko svar på i arkivet vårt.

Det har beklagelegvis vore manglande oppfølging i saka frå kommunen si side. Dette skyldast manglande kapasitet for oppfølging av ulovlege tilfeller i kommunen. I nye Alver kommune er det sett av dedikerte ressursar til oppfølging av miljø- og tilsynssaker. Dette er grunnen til at du mottok dette brevet no.

Sjølv om bruken av næringsbygg til bustad har pågått i lengre tid er det nødvendig å sørgje for at bruken kjem innanfor lovlege rammer. Dette må skje ved at eit ansvarleg foretak søker om bruksendring for bygningen. Vi oppmodar deg difor til å ta kontakt med eit firma som kan bistå deg med søknad om å få lovleggjort forholda.

Sidan vi ikkje har fått noko tilbakemelding frå deg, må vi no gå vidare med saka for å sikre at bruken av bygningen blir sett i lovlege former.

Kommunen finn at bygning på eigedommen er teke i bruk som bustad, utan at det ligg føre søknad om bruksendring.

Kommunen vurderer tiltaket som eit tilfelle i strid med plan- og bygningslova.

Bruksendring

Byggesaksforskriften § 2-1 slår fast at varig og tidsbestemt bruksendring er søknadspliktig dersom byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk,

Eit tiltak som er oppført til eit bestemt formål kan ikkje tas i bruk til eit anna formål utan søknad og godkjenning.

I vurderinga av om det har skjedd ein søknadspliktig bruksendring vert det lagt vekt på om den nye bruken stillar andre krav til bygget, dets omgjevnader eller har betydning for naboar eller samfunnsmessige interesser.

I denne vurderinga vil allereie gjennomførte fysiske endringar, som t.d. innsettelse av vinduer, vegger eller kjøkken/bad, også kunne ha betydning. Dette selv om endringene i seg selv ikke er søknadspliktige etter andre bestemmelser. Det betyr at slike tiltak kan kreves tilbakeført selv om de ikke er søknadspliktig, dersom de tilrettelegger for en bruksendring i strid med § 2-1.

Du har rett til å gje uttalelse

Send oss ei utgreiing dersom du har opplysningar om saka vi ikkje er kjend med. Legg gjerne med dokumentasjon som kan underbygge forklaringa. **Frist for uttalelse er 4 veker frå brevets dato.**

Etter fristen for uttale vil vi vurdere å fatte vedtak om pålegg om retting og opphøyr av bruk. Fristen i vedtaket vil vere den samme som i dette varselet.

Dette er et førehandsvarsel om at vi vurderer å pålegge deg å rette opp det ulovlege tilfellet. Det betyr at du innan 23.09.21 kan komme med fleire opplysningar. Om opplysningane ikkje endrar vårt syn på saka, vil du få eit nytt brev med eit pålegg kor vi setter ein frist for når du må ha retta forholdet. I pålegget kan vi og sette ein tvangsmulkt. Ein tvangsmulkt er eit pengebeløp som forfell om ein ikkje heldt fristen i pålegget.

Korleis kan du rette opp i det ulovlege tilfellet og unngå tvangsmulkt?

Retter du opp det ulovlege tilfellet, unngår du pålegg og tvangsmulkt. Det kan skje på følgjande måter:

Bruken av bygning som bustad må opphøyre snarast og seinast innan **31.12.21**. Det må sendast inn skriftleg stadfesting innan fristen på at bruken er opphøyr.

Vi skal underrettast skriftleg med bilete av utført retting når arbeidet er gjort.

Frist for retting

Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 31.12.21**.

Retting innebærer tilbakeføring av bygning til sist godkjent bruk og i samsvar med godkjente planteikningar.

Tiltaket kan søkjast om

Du eller ein ansvarleg søkjar (fagperson) kan søkje om å få tilfellet godkjent. Søknaden må vere komplett og mottatt hos oss innan 31.12.21. Om du treng hjelp av ein ansvarleg søkjar, er avhengig av kva type arbeid som er utført.

Er søknaden komplett og omfattar alle ulovlege tiltak, ventar vi med å følgje opp pålegg om retting til søknaden er ferdig behandla.

Du må bekrefte at bruken er opphøyrtd innan fristen 31.12.21 sjølv om det sendast inn komplett søknad.

Vert søknaden godkjent avsluttast ikkje ulovlegheitsoppfølginga før det er gjeven bruksløyve/ferdigattest.

Dersom søknaden vert avslått må retting utføres som beskrevet.

Kva skjer om du ikkje rettar det ulovlege tilfellet?

Dersom vi ikkje mottar nye opplysningar som gjer grunnlag for å avslutte saka heilt eller delvis, vil det bli fatta vedtak i saka om 4 veker.

Det vil bli gitt samme frist for retting og opphøyr av bruk i vedtaket. Dersom det ulovlege tilfellet ikkje rettast innan dei fristane som er satt, vil du/de bli ilagt tvangsmulkt.

Det kan bli fatta følgjande vedtak om tvangsmulkt:

Eingongsmulkt på kr 20 000,- blir ilagt den 01.01.22 dersom ikkje den ulovlege bruken til opphøyrer.

Løpande dagmulkt på kr 500,- frå og med 01.01.22 dersom ikkje den ulovlege bruken til bebuing opphøyrer.

Løpande dagmulkt på kr 500,- fra og med 01.01.22 dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

Storleiken på mulkt er satt ut i frå ein foreløpig vurdering, og kan endrast i vedtaket.

Korleis søkje om løyve?

Her finn du meir informasjon om kva som er søknadspликтig og korleis ein søker:

- Direktoratet for byggkvalitet: www.dibk.no
- Alver kommune: <https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-byggje-endre-eller-rive/>

Byggesaksvakta vår gjer og generell veiledning i spørsmål om byggesaker.

Kontaktinformasjonen finn ein her: <https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/treng-du-hjelp/>

Kva ansvar har ein eigar av ein eigedom?

Den som eig ein eigedom er ansvarleg for at alle endringar som er utført på eigedomen er i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) og gjevne løyve. Det betyr at noverande eigar er ansvarleg, sjølv om det er tidligare eigar som har utført arbeida.

Førehandsvarsel om vedtak med pålegg om retting

Om det ulovlege tilfellet ikkje vert retta innan fristen kan saka verte følgt opp med pålegg om retting.

Det vert orientert om at dersom eit pålegg ikkje vert følgt, kan kommunen utferde førelegg. Eit førelegg vil kunne få same rettsverknad som ein rettskraftig dom og fullbyrdast etter reglene for dommar. Eit førelegg kan tinglysast som hefte på eigedomen.

Førehandsvarsel om vedtak om tvangsmulkt

Om pålegg om retting ikkje vert etterkomme, har kommunen høve til å fastsetje tvangsmulkt. Vedtak om tvangsmulkt kan utferdast utan vidare varsel.

Det vert orientert om at pålegg som ikkje vert etterkommen vil kunne følgjast opp med førelegg som kan få verknad som en rettskraftig dom.

Førehandsvarsel om gebyr for brot

Vi gjev med dette varsel om at Alver kommune vil kunne fatte vedtak om ilegging av gebyr for brot på plan- og bygningsloven. Det følgjer av føresegna at kommunen kan påleggje gebyr for denne type brot.

Gebyr for brot kan verte pålagt om brotet er gjort med forsett eller utan aktsemd. Med dette meiner ein at den ansvarlege må ha visst eller burde ha visst at handlinga var ulovleg.

Vi er av den oppfatning at brotet i dette høvet er forsettlig fordi tiltaket du har blitt varsla om den ulovlege bruken i fleire runder tidlegare utan at det har skjedd noko i saka.

Dykkar rettigheter

De har rett til å uttale dykk før det vert fatta vedtak om ilegging av gebyr for brot. **Frist for uttale er sett til 31.12.21.** Vidare har du rett til å avstå frå å uttale deg i saka før det vert fatta vedtak om ilegging av gebyr for brot.

Det vert orientert om at endeleg vedtak om gebyr for brot på plan- og bygningsloven er grunnlag for utlegg.

Gebyr

Gebyr vert rekna ut i frå Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Det vert sendt ut krav om gebyr i samsvar med gjeldande forskrift når saka er ferdig behandla.

Aktuelt regelverk

- Plikt til å søkje om tiltaket fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2 jf. § 20-1, fyrste ledd, bokstav d og SAK 10 § 2-1.
- Krav til sikring av septiktank/brønn følgjer av plan- og bygningslova § 28-6.
- Kommunen si plikt til å følgje opp ulovlege tilstandar følgjer av plan- og bygningslova kapittel 32.
- Kommunen si plikt til å førehandsvarse eventuelle vedtak følgjer av plan- og bygningslova § 32-2.
- Vår rett til å gje pålegg følgjer av plan- og bygningslova § 32-3 fyrste ledd.
- Vår rett til å vedta tvangsmulkt følgjer av plan- og bygningslova § 32-5.
- Vi har rett til å tinglyse pålegget etter plan- og bygningslova § 32-3 fjerde ledd.
- Vi kan gje førelegg etter plan- og bygningslova § 32-6.
- Vi kan gje lovbrotsgebyr etter plan- og bygningslova § 32-8 fyrste ledd.
- Vi kan politianmelde forholdet etter plan- og bygningslova § 32-9.
- Krav til førehandsvarsling av pålegg følgjer av forvaltningslova § 16.
- Din rett til å klage på vedtaket følgjer av forvaltningslova § 28.

Vidare har du i samband med byggesaksforskriften (SAK 10) § 16-4 rett til å avstå frå å uttale deg i saka før det vert fatta vedtak om ilegging av gebyr for brot.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandlar på tlf. <nr.> eller på e-post post@alver.kommune.no om du har spørsmål. Husk å skriv saksnummer i emnefeltet.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Miljø og tilsyn

Eirik Berntsen
Avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Else Marie Nødtvedt

Radøyvegen 1552

5936

MANGER