



Else Marie Nødtvedt
Radøyvegen 1552
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/13630 - 21/65343

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

Dato:
30.09.2021

Du må rette det ulovlege forholdet - pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt - GBNR 449/32

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

VEDTAK

- 1. Opphøyr av bruk**
Vi pålegg deg å opphøre all bruk av bygning til bustaføremål **innan 31.12.21.**
- 2. Retting**
Vi pålegg deg å tilbakeføre tiltaket slik at det samsvarer med det siste godkjente løyve, med mindre du søker og får godkjent bruksendring av bustaden.
Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 31.12.21.**
- 3. Tvangsmulkt**
Eingongsmulkt på kr 20 000,- blir ilagt den 01.01.22 dersom ikkje den ulovlege bruken til opphøyrer og/eller det ulovlige tilfellet ikkje er retta.

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.

Tidligere saksgang

Vi viser til førehandsvarsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt datert 26.08.21.

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 puring 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.

Kommunen finn at bygning på eigedomen er teke i bruk som bustad, utan at det ligg føre søknad om bruksendring. Du eig eigedomen og er derfor ansvarleg for at reglane i plan- og bygningslova (pbl.) følgjast.

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.

Kva kan du gjere for å rette opp det ulovlege tilfellet?

Retter du opp det ulovlege tilfellet, unngår du pålegg og tvangsmulkt. Det kan skje på følgjande 2 måter:

1. Tilbakeføring

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.

2. Du kan søkje om tiltaket

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.

Det må bekreftast av deg at bruken er opphøyr innan fristen **sjølv om** det sendast inn komplett søknad.

Godkjennast søknaden, avsluttast ikkje ulovlegheitsoppfølginga før det er gitt bruksløyve/ferdigattest.

Blir søknaden avslegen, vil ny frist for retting vere **fem veker** etter endeleg vedtak i byggesaka. Vi skal underrettast skriftleg med bileter av utført retting når arbeidet er gjort.

Kva skjer om du ikkje rettar tilfellet?

Om du ikkje rettar tilfellet eller søker innan fristen, må du betale tvangsmulkt som vedtatt over. Vi kan vedta nye og høgare tvangsmulkt dersom det ulovlege tilfellet fortsett.

Om ein ikkje rettar seg etter pålegget innan fastsatt frist, kan det følgjast opp med forelegg. Eit forelegg kan få virkning som rettskraftig dom.

Pålegg kan tinglysast som heftelse på eigedomen om det ulovlege tilfellet ikkje rettast.

Korleis søkje om løyve?

Her finn du meir informasjon om kva som er søknadspliktig 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/>

Informasjon om retten til å klage

Du har rett til å klage på vedtaket. Klagen må sendast til oss **innan 3 veker** frå dette vedtaket vart mottatt. Dette gjeld også dersom det sendast inn søknad.

Dersom vedtaket påklagast, og Statsforvaltaren opprettholder vårt vedtak, vil frist for **retting** vere **fem veker** etter Statsforvaltarens vedtaksdato. Dette gjeld **ikkje** for opphøyr av bruk. Det må derfor bekreftast av deg at bruken er opphøyrd innanfor fristen sjølv om det sendast inn klage.

Kva ansvar har ein eigar av ein eigedom?

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

Har du spørsmål eller vil ta kontakt med oss?

Ta kontakt med saksbehandlar på tlf. 56 37 54 66 eller på e-post post@alver.kommune.no.

Ved vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnummer 20/13630, eventuelt 449, 32.

Aktuelt regelverk

- Plikt til å søkje om tiltaket fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2 jf. § 20-1, første 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 førehandsvarsle eventuelle vedtak følgjer av plan- og bygningslova § 32-2.
- Vår rett til å gje pålegg følgjer av plan- og bygningslova § 32-3 første 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 første 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.

Mynde

Saka er behandla og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Eirik Berntsen
Avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Else Marie Nødtvedt

Radøyvegen 5936
1552

MANGER