



Roy William Ottemo
Holsbergstien 6
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/3446 - 22/35025

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
per.sveinar.morsund@alver.kommune.no
o

Dato:
05.05.2022

Vi har registrert eit ulovleg tilfelle på eigedommen din - varsel om pålegg og tvangsmulkt - gbnr 353/26 Bratshaug

Byggjestad: Gbnr 353/26 Bratshaug
Tiltakshavar: Roy William Ottemo

Vi beklager sein tilbakemelding i saka. For ordens skuld orienterer eg om at utforminga av dette brevet har eit oppsett som kanskje kan synest «strengt». Vi har likevel fått ein klar forståelse om at du ynskjer å få dei ulovlege tilfelle innanfor lovlege rammer snarast mogleg. Vi oppmodar deg difor om å sette i gang med ein søknadsprosess snarast mogleg slik at du er i rute innanfor dei fristane som vi har sett. Det er då viktig at du får sendt inn ein komplett søknad innan fristen. Vi vil då avvente vidare oppfølging fram til søknaden er avgjort. Dersom du får avslag på søknaden har du 5 veker frå vedtaksdato til å tilbakeføre dei ulovlege tilfella.

Kommunen har no gått gjennom informasjonen du har sendt inn og oppdaga søknadspliktige tilfelle på eigedommen din som er utført utan løyve.

Kommunen viser til vårt brev av 06.10.21 med førespurnad om mogleg ulovleg tilfelle, samt dykkar tilsvar av 18.10.21.

Dette er et førehandsvarsel om at vi vurderer å pålegge deg å rette opp det ulovlege tilfellet. Det betyr at du innan 05.06.22 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.

Beskrivelse av det ulovlege tilfellet

Etter kommunen sine berekningar har bygging av tilbygg til stue og frittstående hagestue samla og kvar for seg ført til at samla BRA på eigedommen er over 120 m2.

For eigedommen din er det kommunedelplan for Meland som gjeld. Eigedommen din er avsatt til fritidsbustad. Då gjeld desse reglane for bygging:

Fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 120 m² bruksareal (BRA), tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar og bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA. Største gesimshøgde er 6,0m og største mønehøgde er 8,0m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng

Dette betyr at oppføring av bygningar som fører til at BRA på eigedommen blir over 120 m² krev dispensasjon frå føresegna om utnytting i kommunedelplanen. Dersom du kan vise til ei utrekning som dokumenterer at samla BRA ikkje overstig 120 m² ved oppføring av eit av dei søknadspliktige tilfella, vil du sleppe å søke om dispensasjon for det aktuelle tiltaket.

Frittstående hagestue har etter kva vi kan sjå ei gesimshøgde frå gjennomsnittleg planert terreng på meir enn 3 meter. Bygningen er difor søknadspliktig og kan ikkje førast opp etter unntaksregelen i SAK §4-1 bokstav a.

Tilbygg til stue er opplyst å være 16,5 m². Tilbygget er difor søknadspliktig og kan ikkje førast opp etter unntaksregelen i SAK §4-1 bokstav b.

Det er oppført ein god del terraszar på eigedommen som skal rekanst med i BYA for eigedommen. Vi har ikkje gjort ei utrekning av desse areala, men legg på noværande tidspunkt til grunn at samla BYA for eigedommen er under 20% for eigedommen.



Søknadspliktig og dermed ulovleg oppført bygning og tilbygg på eigedommen

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 tilbygg og frittstående hagestue må opphøre snarast og seinast innan **01.10.22**. Det må sendast inn skriftleg stadfesting innan 30.09.22 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 01.10.22**.

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.

Tiltaket/tiltaka kan søkjast om

Dueller ein ansvarleg søkjar (fagperson) kan søkje om å få tilfellet godkjent. Søknaden må vere komplett og mottatt hos oss innan 30.09.22. 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 opphøyr innan fristen 30.09.22 sjølv om det sendast inn komplett søknad.

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

Frittliggjande hagestue og tilbygg på hytte må tilbakeførast dersom søknaden vert avslått.

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 01.10.22 dersom ikkje den ulovlege bruken opphøyrer.

Løpande dagmulkt på kr 400,- fra og med 01.10.22 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 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/>

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 følgd 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.

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 05.06.22.** 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.

- Krav til sikring av septiktank/brønn følger av plan- og bygningslova § 28-6.
- Kommunen si plikt til å følge opp ulovlege tilstandar følger av plan- og bygningslova kapittel 32.
- Kommunen si plikt til å førehandsvarse eventuelle vedtak følger av plan- og bygningslova § 32-2.
- Vår rett til å gje pålegg følger av plan- og bygningslova § 32-3 fyrste ledd.
- Vår rett til å vedta tvangsmulkt følger 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 følger av forvaltningslova § 16.
- Din rett til å klage på vedtaket følger 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. 56 37 54 66 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:

Roy William Ottemo

Holsbergstien 6

5918

FREKHAUG