



Tonny Andre Dale  
Flatøyvegen 57b  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/4486 - 22/47617

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

Dato:  
21.06.2022

## **Vi har registrert eit ulovleg forhold på eigedommen din - varsel om pålegg og tvangsmulkt - gbnr 146/6 ytre fosse**

Tiltak: Ulovleg bruk av bygning  
Byggjestad: Gbnr 146/6 Skarsvegen 390  
Tiltakshavar: Ole Ingvar Dale

Kommunen har oppdaga ein søknadspliktig bruksendring på eigedommen din som er utført utan løyve.

Vi var på synfaring på eigedomen din onsdag 15.06.22. Til stades på synfaringa var representantar frå kommunen og eigar. Ved synfaringa vart det konstatert at bygningen er teke i bruk som lokale for næringsverksemd.

Dette er et førehandsvarsel om at vi vurderer å pålegge deg å rette opp det ulovlege tilfellet. Det betyr at du innan 08.08.22 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.

### **Historikk**

Det har over lengre tid pågått arbeid med istandsetjing og vedlikehold av Garveriet på Fosse på eigedom med gbnr 146/6. Kommunen har vore kjent med at det er planar for framtidig bruk av bygningen gjennom forhåndskonferanse og byggesaker for delar av tiltaka på eigedommen.

### **Beskrivelse av det ulovlege tilfellet**

Kommunen har blitt kjent med at lokalet er teke i bruk til næringsverksemd. Vi har tidlegare orientert gjennom førehandskonferanse og brev at det krev søknad og godkjenning av bruksendring før bygningen kan nyttast til dette føremålet.

På synfaring 15.06.22 vart det stadfesta at delar av bygningen er teke i bruk som festlokale for til dømes bryllup, bursdagsfeiringar og andre markeringar der lokalet vert leid ut. Bygningen er ikkje godkjent for denne bruken.

Bilete frå synfaring:





Kommunen informerte deg i førehandskonferanse 27.06.19 om at endra bruk til selskapslokale/konferansesenter/museum krevde bruksendring. Denne informasjonen vart også stadfesta i brev 24.05.21 ved førespurnad om ny førehandskonferanse.

Kommunen finn at bygning på eigedomen er teke i bruk som selskapslokale/konferansesenter/museum, 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:

- a) *byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk,*
- b) *endret bruk av byggverk eller del av byggverk kan påvirke de hensyn som skal ivaretas i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven i forhold til byggverket, tilhørende utearealer eller omgivelser, eller*
- c) *tilleggsdel tas i bruk til hoveddel eller omvendt.*

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 krevs tilbakeført selv om de ikke er søknadspliktig, dersom de tilrettelegger for en bruksendring i strid med § 2-1.

### **Frist for opphør av bruk og retting**

Bruken av bygningen til selskapslokale/konferansesenter/museum må opphøre snarast og seinast innan **31.10.22**. Det må sendast inn skriftleg stadfesting innan fristen på at bruken er opphørt.

Frist for retting og tilbakeføring til godkjent bruk vert sett til **31.12.22**.

### **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 08.08.22**.

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

### **Tiltaket/tiltaka kan søkjast om**

Du eller ein ansvarleg søkjar (fagperson) kan søkje om å få tilfellet godkjent. Du må bekrefte at bruken er opphørt sjølv om det sendast inn komplett søknad.

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

Dersom søknaden vert avslått må arealet tilbakeførast til godkjent bruk og slik at det ikkje lenger er tilrettelagt som selskapslokale/konferansesenter/museum. Du må sjølv vurdere om arbeid med tilbakeføring utløyser søknadsplikt for rettingsarbeidet.

### **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 opphør 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 30 000,- blir ilagt den 01.11.22 dersom ikkje den ulovlege bruken til selskapslokale/konferansesenter/museum opphører.

Løpande dagmulkt på kr 1000,- frå og med 01.11.22 dersom ikkje den ulovlege bruken til selskapslokale/konferansesenter/museum opphører.

Løpande dagmulkt på kr 500,- fra og med 01.01.23 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 søkjer:

- Direktoratet for byggkvalitet: [www.dibk.no](http://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 etterkome, 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 forsetteleg og uaktsomt fordi kommunen ved fleire anledningar har informert deg om at den endra bruken til selskapslokale/konferansesenter/museum krev søknad og godkjenning om bruksendring.

#### **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 08.08.22** 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, 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. 5637 5466 eller på e-post [post@alver.kommune.no](mailto: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:**

Ole Ingvar Dale  
Tonny Andre Dale

Ortneset 81  
Flatøyvegen 57b

5961 BREKKE  
5918 FREKHAUG