



ALVER
KOMMUNE

Miljø og tilsyn

Majo Eigedom AS
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/1060 - 22/44163

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

Dato:
16.06.2022

Vedtak om gebyr for brot - GBNR 196/30 Midtgård

Administrativt vedtak: Saknr. 651/22

Vedtak om ilegging av gebyr for brot på plan- og bygningsloven:

Med heimel i plan- og bygningsloven (pbl) §32-8 fyrste ledd bokstav a, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1 fyrste ledd bokstav C nummer 2 vert Majo Eigedom AS ilagt eit gebyr for på kr 50 000,- for uaktsamt eller forsetteleg brot på plan- og bygningsloven.

Med heimel i plan- og bygningsloven (pbl) §32-8 fyrste ledd bokstav f, jf.

byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1 fyrste ledd bokstav H nummer 1 vert Majo Eigedom AS ilagt eit gebyr for på kr 10 000,- for uaktsamt eller forsetteleg brot på plan- og bygningsloven.

Oppfyltingsfristen er 4 veker.

Saka gjeld

Alver Kommune gjennomførte tilsyn 28.02.22 på eigedom med gbnr 196/30 for å vurdere sikkerheten i forbindelse med bustad og byggeprosjektet. Ved synfaringa vart det konstatert fleire manglar på sikring av eigdommen. Det var også manglande rutiner på staden for å ivareta tilfredsstillande sikkerhet for byggeprosjektet. Alver kommune har sendt førehandsvarsel om å ilagge gebyr for brot på plan- og bygningsloven datert 20.04.22.

Informasjon frå førehandsvarsel

Manglande sikring av bueiningar med bruksløyve

Delar av tiltaket har fått mellombels bruksløyve. Situasjonsskart og tilhøyrande beskrivelsar viser at eigdommen skal sikrast med gjerde mot sjø. I søknad om mellombels bruksløyve er det opplyst at uteområdet er sikra med anleggsgjerde og at permanent sikring med gjerde vil bli utført før søknad om ferdigattest.

Som det går fram av bilder er det ikkje satt opp anleggsgjerde på ein tilfredsstillande måte som ivaretek sikkerhet for bustader som har fått mellombels bruksløyve.

Manglande sikring og skille mellom hus med bruksløyve og byggeplass

Det er ikkje gjort noko tiltak som angir ei avgrensing mellom område som er tatt i bruk og område der det fortsatt pågår byggearbeid. Kommunen vurderer tilhøvet som alvorleg ettersom det er snakk om bustad og byggeplass på same eigedom.

Manglande sikkerhet- og risikoplan for byggeprosjektet

Kommunen etterspurte SHA-plan på staden i forbindelse med det pågåande arbeidet. Vi har gått gjennom framlagt informasjon på staden og kan ikkje sjå at informasjonen tilfredsstiller krava i lovverket. Framlagte dokumenter tyder på at det berre ligg føre ein standardisert vurdering av byggeplasser. Vi kan ikkje sjå at det er utarbeida ein SHA-plan for dette byggeprosjektet.

Forholda er i strid med plan- og bygningsloven (pbl) § 24-1 1. ledd og §28-2 1. ledd og kan etter plan- og bygningsloven §32-8 verte pålagt gebyr for brot på pbl.

I førehandsvarselet vart det opplyst om at det ville kunne verte fatta vedtak om å legge gebyr for brot på plan- og bygningsloven. Det vart også opplyst at du hadde rett til å uttale dykk før vedtaket vart fatta. Det vart også opplyst om at du hadde rett til å avstå frå å uttale dykk før vedtaket vart fatta.

Alver kommune kan ikkje sjå å ha mottatt nokon uttale innan fristen som er oppgjeve i førehandsvarselet. Brev av 20.04.22 er registrert som lest i SvarUt. Kommunen legg difor til grunn at brevet er komme fram.

På bakgrunn av dette vert det fatta vedtak om pålegg av gebyr for brot på plan- og bygningslova.

Grunngjeving for pålegging av gebyr for brot på plan- og bygningsloven

Alver illegg gebyr etter SAK 10 § 16-1 fyrste ledd bokstav C nr 2 fordi foretakets kvalitetssikring i prosjektet er sviktende. Overtredelsesgebyr vert sett til 50 000 fordi det ved tilsyn vart avdekka sviktande kvalitetssikring med manglande sikkerhet- og risikoplan på staden. Mangelen på plan kan ha ført til alvorlege manglar på sikkerhet i prosjektet som vart avdekka ved tilsyn.

Alver illegg gebyr etter SAK 10 § 16-1 fyrste ledd bokstav H nr 1 fordi foretakets ved søknad om mellombels bruksløyve har gitt uriktige opplysningar til kommunen. Overtredelsesgebyr vert sett til 10 000 fordi kommunen ikkje vurderer at feilen er gjort med den hensikt å villeda kommunen til å gi løyve på feil grunnlag.

Etter plan- og bygningsloven §32-8 fyrste ledd kan gebyr for brot på pbl berre 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. Det følger av Ot. prp. nr. 45 (2007-2008) s. 355 at *«aktsomhetsnormen bør være streng. Det vil normalt være lett å konstatere om en av bestemmelsene i loven eller forskriften er overtrådt. Utførelse av tiltak i strid med reglene i plan- og bygningsloven vil som oftest kunne konstateres å være uaktsom uten en vanskelig vurdering av skyldspørsmålet.»*

Alver er av den oppfatning at brotet i dette høvet er forsettlig eller uaktsamt fordi foretaket er ein profesjonell aktør som forutsettast å være godt kjent med gjeldande krav og retningslinjer tilknytta den typen utbygging som har skjedd på eigdommen. Kommunen sitt inntrykk er at foretaket ikkje har utarbeida ein SHA-plan for prosjektet, og istadenfor nyttar ein standardisert mal for byggeprosjekt. Manglande samsvar mellom søknad og utførelse når det gjeld sikring tyder også på dårlege kvalitetsrutiner.

Andre opplysningar:

Det er i utgangspunktet eigar/tiltakshavar sitt ansvar at plan- og bygningsloven, inkludert tidlegare gjevne løyve, vert haldne.

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

Gebyret må betalast sjølv om det vert klaga på vedtaket.

Aktuelt regelverk

- Plan

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til «Arkivsaksnummer 22/1060», eventuelt gnr 196, bnr 30.

Aktuelt regelverk

- Varsel om gebyr for brot etter plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven §32-8 og byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 16.
- Gebyr for brot på plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven §32-8 .
- Rett til å uttale dykk før vedtaket vart fatta, jf. plan- og bygningsloven §32-8 tredje ledd.
- Rett til å avstå frå å uttale dykk før vedtaket vart fatta, jf. byggesaksforskriften (SAK 10) § 16-4.
- Grunnlag for utlegg er endeleg vedtak om gebyr for brot på plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven §32-8 siste ledd.
- Oppfyltingsfristen er 4 veker frå brevdato, jf. pbl §32-8 fjerde ledd.

Mynde

Saka er handsama 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 offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. 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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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:

Majo Eigedom AS

Lindåsvegen
154

5916

ISDALSTØ