



Solholmen Invest AS  
StyreleiarThorleif Stendal  
Blombakken 1  
5911 ALVERSUND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/15285 - 20/71841

Saksbehandlar:  
Madeleine Fønnes Aase  
madeleine.fønnes.aase@alver.kommun  
e.no

Dato:  
08.12.2020

## Du må rette dei ulovlege tilfella - Vedtak om opphøyr av bruk, retting og tvangsmulkt - gbnr 135/1 Solholmen

**Administrativt vedtak:**    **Saknr: 1218/20**  
**Tiltak:**                    Bruksendring, flytebrygge, kai/treplattung, telt  
**Byggjestad:**            Gbnr: 135/1  
**Tiltakshavar:**            Solholmen Invest AS

### VEDTAK:

#### 1. Opphøyr av bruk

Vi pålegger dykk å opphøre all bruk av fritidsbustad og sjøhus til næringsverksemd.

#### 2. Retting

Vi pålegger deg at flytebrygge, kai/treplattung og telt må fjernast/tilbakeførast slik at det samsvarer med det siste godkjente løyve.

Fristen for opphøyr av bruk og retting settast til **15.02.2021**.

#### 3. Tvangsmulkt

Eingongsmulkt på kr 30 000,- blir ilagt den 16.02.2021 dersom den ulovlege bruken til næringsverksemd ikkje opphøyrer og dei ulovlege tilfella ikkje vert retta.

Løpande dagmulkt på kr 700,- frå og med 16.02.2021 dersom den ulovlege bruken til næringsverksemd ikkje opphøyrer.

Løpande dagmulkt på kr 700,- frå og med 16.02.2021 dersom dei ulovlege tilfella ikkje er retta.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§ 32-3 og 32-5.

## Saka gjeld

Vi viser til varsel om pålegg om opphøyr av bruk, retting og ilegging av tvangsmulkt datert 12.10.2020 og stadfesting frå dykk datert 14.10.2020 og 21.10.2020.

Det har blitt sendt inn søknad om legalisering. Den er registrert i saksnummer 20/425. Søknaden er avslått, og tiltaka er dermed ikkje legalisert.

## Grunngjeving for vedtaket

Solholmen Invest AS eig eigedommen og er derfor ansvarleg for at reglane i plan- og bygningslova (pbl.) følgjast.

Tiltaka er søknadspliktig etter plan- og bygningslova. Vi kan ikkje sjå ut ifrå vårt saksarkiv at du har søkt om og fått løyve til bruksendring og etablering av tiltak. Bruken og tiltaka er derfor ulovleg.

## 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 omgivelsen»>.

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 vindauge, vegger eller kjøken/bad, også kunne ha betydning. Dette sjølv om endringane i seg sjølv ikkje er søknadspliktige etter andre bestemmelser. Det betyr at slike tiltak kan kreves tilbakeført sjølv om dei ikkje er søknadspliktig, dersom dei tilrettelegger for ein bruksendring i strid med § 2-1.

Bruk av fritidsbustad og sjøhus til næring er ein søknadspliktig bruksendring.

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

Rettar du opp det ulovlege tilfellet, kan du unngå tvangsmulkt. Det kan skje på følgjande måtar:

1. Bruken av fritidsbustad og sjøhus til næringsverksemd må opphøyre snarast og seinast innan **15.02.2021**. Det må sendast inn skriftleg bekreftelse innan 15.02.2021 på at bruken er opphøyr.

Det er sendt inn skriftleg stadfesting den 14.10.2020 og 21.10.2020 på at bruken til næringsverksemd er opphøyr.

2. Bruksendring, flytebrygge, kai/treplattung og telt må tilbakeførast innan **15.02.2021**.
3. Arbeidet med tilbakeføring av flytebrygge, kai/treplattung og telt er søknadspliktig. Pålegget gir deg løyve til å rive/fjerne desse tiltaka.

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

### **Korleis kan du rette opp i det ulovlege tilfellet?**

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

1. Du kan opphøyra bruken av fritidsbustad og sjøhus til næringsverksemd og tilbakeføre/fjerne flytebyggje, kai/treplattung og telt.

«Tilbakeføring» betyr at eigedommen må sjå ut som den gjorde før du starta med det ulovlege arbeidet, at bruken som næringsverksemd må opphøyra, og tilrettelegginga for næringsverksemd må fjernast.

Du er sjølv ansvarleg for å gje beskjed til kommunen når bruken er opphøyrd og tiltaka er fjerna.

2. Eigedomen må regulerast og tiltaka må søkjast om.

Du kan ikkje bruke eigedomen til næringsverksemd medan prosessen pågår.

### **Kva skjer om du ikkje rettar tilfellet?**

Om du ikkje rettar tilfella, må du betale tvangsmulkt som vedtatt over. Vi kan vedta nye og høgare tvangsmulktar 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.

### **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 Fylkesmannen opprettholder vårt vedtak, vil frist for **retting** vere **fem veker** etter Fylkesmannens 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 eigedomen 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. 56349056 eller på e-post [post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no).

Ved vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til «Arkivsaksnummer 20/15285», eventuelt gnr 135, bnr 1.

### **Aktuelt regelverk:**

- Plikt til å søkje om tiltaket fremgår av plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2 jf. § 20-1, fyrste ledd, bokstav a, bokstav d og SAK 10 §§ 3-1 og 2-1.

- 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 lovbrøtsgebyr 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.

### **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 offentlig 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.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/15285

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Silje Haukedal  
Avdelingsleiar

Madeleine Fonnes Aase  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### **Mottakarar:**

Solholmen Invest AS

Blombakken 1

5911

ALVERSUND