



Espen Haugen
Littlebergen 23
5919 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/8421 - 21/75576

Saksbehandlar:
Roger Fanavoll Fjellsbø
roger.fanavoll.fjellsbo@alver.kommune.no

Dato:
22.11.2021

Rehabilitering av Låve/uthus på Littlebergen 23

Tiltak: mogleg ulovleg tiltak
Byggjestad: Gbnr 326/45 Littlebergen
Tiltakshavar: Espen Haugen
Ansvarleg søkjar:

Kommunen har oppdaga ein søknadspiktig rehabilitering av låve/uthus på eigedommen din som er utført utan løyve.

Kommunen viser til vårt brev av 01.10.2021 med førespurnad om mogleg ulovleg tilfelle, samt dykkar tilsvar av 09.11.2021.

Dette er et førehandsvarsel om at vi vurderer å pålegge deg å rette opp det ulovlege tilfellet. Det betyr at du innan 20.12.2021 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

Saka gjeld rehabilitering av låve / uthus av eit slikt omfang at tiltaket er søknadspiktig etter plan- og bygningslova. Jfr §20-1 bokstav b: «Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak nevnt under bokstav a»

Kommunen finn at det er utført vedlikehald på eigedomen, utan at det ligg føre søknad om løyve til tiltak.

Kommunen vurderer tiltaket som eit tilfelle i strid med plan- og bygningslova.

Korleis kan du/de 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:

Du har rett til å gje uttalelse

Dersom du har opplysningar utover dei du allereie har gitt i brev datert 09.11.2021 så send dette gjerne til oss.

Frist for uttalelse er 4 veker frå brevets dato.

Tiltaket/tiltaka kan søkjast om

Du eller ein ansvarleg søkjar (fagperson) kan søkje om å få tilfellet godkjent. Søknaden må vere komplett og mottatt hos oss innan **22.03.2022**. Om du treng hjelp av ein ansvarleg søkjar, er avhengig av kva type arbeid som er utført.

Er søknaden komplett, ventar vi med å følgje opp pålegg om retting til søknaden er ferdig behandla.

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

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.

Dersom du vil søke om løyve til vedlikehald av låve/uthus må du melde frå til oss slik at vi kan sette saka i bero fram til søknaden er behandla.

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.

Korleis søkje om løyve?

Her finn du meir informasjon om kva som er søknadspiktig 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.

Dykkar rettigheter

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 b.
- 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. 56375000 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

Roger Fanavoll Fjellsbø
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Espen Haugen

Litlebergen 23

5919

FREKHAUG