



Majo Eigedom AS  
Lindåsvegen 154  
5916 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/1060 - 22/10020

Saksbehandlar:  
Per Sveinar Morsund  
per.sveinar.morsund@alver.kommune.n  
o

Dato:  
20.04.2022

## Vi har registrert eit ulovleg forhold på eigedommen din – varsel om gebyr for brot - gbnr 196/30 Midtgård

Tiltak: Manglande sikring  
Byggjestad: Gbnr 196/30 Midtgård  
Tiltakshavar: Majo Eigedom AS  
Ansvarleg søkjar: Majo Eigedom AS

Kommunen har oppdaga eit ulovleg tilfelle på eigedom med gbnr 196/30.

### 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 bygningslova. 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 forsettlig/uaktsamt. Grunngevinga går fram av beskrivelse av dei ulovlege tilfelle nedanfor.

### 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 01.06.22.** 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.

### Beskrivelse av det ulovlege tilfellet

Kommunen mottok ei bekymringsmelding vedrørande manglande sikring av eigedommen. Vi var på synfaring på eigedomen din 28.02.22 for å vurdere sikkerheten i forbindelse med bustad og byggeprosjektet. Ved synfaringa vart det konstatert fleire manglar på sikring av

eigedommen. Vi meiner også at det var manglande rutiner på staden for å ivareta tilfredsstillande sikkerhet for byggeprosjektet.

Som vedlegg til dette brevet ligg bileta vi tok på staden i forbindelse med synfaringa.

### **Manglande sikring av bueiningar med bruksløyve**

Delar av tiltaket har fått mellombels bruksløyve. Situasjonsskart og tilhøyrande beskrivelsar viser at eigedommen 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.

### **Avfall**

Byggeplassen ligg tett opp til friområde og grøntstruktur og det er bratt terreng ned mot sjø. Ein del avfall frå byggeplassen var plassert slik at det lett kan havne i naturen og det var tilsynelatande dårlig kontroll på restavfall frå bygging. Vi noterte oss også at ein del skog ned mot sjø anten er kappa eller har velta i forbindelse med byggearbeidet. Reguleringsplanen opnar for at kratt/skog i grønnstruktur kan fjernast. Dette innebærer i så fall at det som fjernast skal ryddast opp.

På bakgrunn av tilhøva på staden vil miljø- og tilsynsavdelinga vurdere befaringsplan på eigedommen før det blir gitt ferdigattest eller mellombels bruksløyve for den siste bygningen på eigedommen.

### **Retting - kontakt per telefon**

Saksbehandlar tok kontakt med ansvarleg foretak for å orientere om dei ulovlege tilfella slik at det snarast råd kunne iverksettast tiltak og unngå stoppordre. Det vart då opplyst at naudsynt sikring ville bli utført umiddelbart.

Kommunen vurderer på bakgrunn av desse opplysningane at det ulovlege tilhøvet er retta og at det difor ikkje er naudsynt å gje pålegg om retting og tvangmulkt.

### **Aktuelt regelverk**

- Plikt til å søkje om tiltaket fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2 jf. § 20-1, første ledd, bokstav a
- 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 første 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 første 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](mailto:post@alver.kommune.no), om du har spørsmål. Husk å skriv saksnummer 22/1060 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.*

### Vedlegg:

Synfaring - gbnr 196/30 Midtgård

### Mottakarar:

Majo Eigedom AS  
Majo Eigedom AS

Lindåsvegen 154  
Lindåsvegen 154

5916 ISDALSTØ  
5916 ISDALSTØ