



Roy William Ottemo
Holsbergstien 6
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/3446 - 22/42837

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

Dato:
03.06.2022

Du må rette det ulovlege forholdet - Pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt - GBNR 353/26 Bratshaug

Tiltak: Oppføring av anneks til hytte
Byggjestad: Gbnr 353/26 Bratshaug
Tiltakshavar: Roy William Ottemo

VEDTAK

1. Retting

Vi pålegg deg at tilbygg til stue og frittstående hagestue må tilbakeførast slik at det samsvarer med det siste godkjente løyve.

Fristen for opphøyr av bruk og retting settast til **01.10.22**. Ved søknad om legalisering vil frist være 5 veker etter endeleg vedtak.

2. Tvangsmulkt

Eingongsmulkt på kr 20 000,- blir ilagt den 01.10.22 dersom ikkje dei ulovlege tilfella er tilbakeført.

Løpande dagmulkt på kr 400,- fra og med 01.10.22 dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

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

Tidligare saksgang

Vi viser til varsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt 05.05.22.

Vi mottok ytterlegare dokumentasjon frå deg 24.05.22. Etter kva vi kan sjå endrar ikkje informasjonen på faktum at det er utført søknadsplichtige tiltak på eigedommen utan løyve.

Grunngjeving for vedtaket

Du eig egedomen og er derfor ansvarleg for at reglane i plan- og bygningslova (pbl.) følgjast.

Beskrivelse henta frå førehandsvarsel:

Etter kommunen sine berekningar har bygging av tilbygg til stue og frittstående hagestue samla og kvar for seg ført til at samla BRA på egedommen er over 120 m2.

For egedommen din er det kommunedelplan for Meland som gjeld. Egedommen din er avsatt til fritidsbustad. Då gjeld desse reglane for bygging:

Fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 120 m² bruksareal (BRA), tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar og bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA. Største gesimshøgde er 6,0m og største mønehøgde er 8,0m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng

Dette betyr at oppføring av bygningar som fører til at BRA på egedommen blir over 120 m2 krev dispensasjon frå føresegna om utnytting i kommunedelplanen. Dersom du kan vise til ei utrekning som dokumenterer at samla BRA ikkje overstig 120 m2 ved oppføring av eit av dei søknadspliktige tilfella, vil du sleppe å søke om dispensasjon for det aktuelle tiltaket.

Frittstående hagestue har etter kva vi kan sjå ei gesimshøgde frå gjennomsnittleg planert terreng på meir enn 3 meter. Bygningen er difor søknadspliktig og kan ikkje førast opp etter unntaksregelen i SAK §4-1 bokstav a.

Tilbygg til stue er opplyst å være 16,5 m2. Tilbygget er difor søknadspliktig og kan ikkje førast opp etter unntaksregelen i SAK §4-1 bokstav b.

Det er oppført ein god del terassar på egedommen som skal rekanst med i BYA for egedommen. Vi har ikkje gjort ei utrekning av desse areala, men legg på noværande tidspunkt til grunn at samla BYA for egedommen er under 20% for egedommen.



Søknadspliktig og dermed ulovleg oppført bygning og tilbygg på eigedommen

Vurdering av informasjon motteke 24.05.22

Du har sendt inn nye opplysningar om storleik og omfang av tiltak på eigedommen. Miljø & tilsyn tek til orientering dine opplysningar om BRA og gesimshøgde. Når det gjeld BRA ser vi at dei oppførte tiltaka uansett vil medføre BRA på meir enn 120m² på eigedommen og dermed utløyse krav om dispensasjon for oppføring av ytterlegare tiltak, jf. føresegn om utnytting i kommunedelplan for Meland.

Når det gjeld gesimshøgde på frittstående hagestue meiner vi at motteke redegjørelse 24.05.22 med utrekning av gesimshøgde ikkje gir eit rett bilete av situasjonen på staden. Vi meiner gesimshøgde mot vest er høgare enn opplyst. Det vil imidlertid være opp til byggesak å ta ei endeleg vurdering om frittstående hagestue er søknadspliktig som eit mindre tiltak eller om det er tilstrekkeleg med ein søknad om dispensasjon i saka og at hagestue deretter kan førast opp utan ytterlegare godkjenning enn ein dispensasjon.

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

Rettar du opp det ulovlege tilfellet, kan du unngå tvangsmulkt. Det kan skje ved å tilbakeføre dei ulovlege tiltaka eller ved å få dei legalisert gjennom søknad i etterkant.

Du kan søkje om tiltaka

Du eller ein ansvarleg søkjar (fagperson) kan søkje om å få tilfellet godkjent. Søknaden må vere komplett og mottatt hos oss innan 01.10.22. Om du treng hjelp av ein ansvarleg søkjar, er avhengig av kva type arbeid som er utført.

Er søknaden komplett og omfattar alle ulovlege tiltak, ventar vi med å følgje opp pålegg om retting til søknaden er ferdig behandla.

Godkjennast søknaden, avsluttast ikkje ulovlegheitsoppfølginga før det er gitt bruksløyve/ferdigattest.

Blir søknaden avslegen, vil ny frist for retting vere **fem veker** etter endeleg vedtak i byggesaka. Vi skal underrettast skriftleg med bileter av utført retting når arbeidet er gjort.

Kva skjer om du ikkje rettar tilfellet?

Om du ikkje rettar tilfellet eller søker innan fristen, må du betale tvangsmulkt som vedtatt over. Vi kan vedta nye og høgare tvangsmulker 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.

Korleis søkje om løyve?

Her finn du meir informasjon om kva som er søknadspliktig 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/>

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 Statsforvaltaren opprettholder vårt vedtak, vil frist for **retting** vere **fem veker** etter Statsforvaltarens 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 henhald 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. 56 37 54 66 eller på e-post post@alver.kommune.no.

Ved vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnummer 21/3446, eventuelt 353, 26.

Aktuelt regelverk

- Plikt til å søkje om tiltaket fremgår av plan- og bygningslova §19 og § 20.
- 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.

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 offentleg 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 grunnjervast.

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:

Roy William Ottemo

Holsbergstien 6 5918

FREKHAUG