



Hkh Bygg og Eiendom AS
Mjåtveitstø 33A
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/2648 - 23/1969

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

Dato:
17.01.2023

Du må rette det ulovlege forholdet - pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt - gbnr 322/109 Mjåtveit

Byggjestad: Gbnr 322/109 Mjåtveit
Tiltakshavar: Hkh Bygg og Eiendom AS

VEDTAK

1. Opphøyr av bruk

Vi pålegg deg å opphøyre bruk av bueining i underetasje innan 18.01.23 og inntil det eventuelt ligg føre løyve.

2. Retting

Vi pålegg deg at bustad må tilbakeførast slik at det samsvarer med det siste godkjente løyve. Frist for retting er 30.04.23.

Det er søkt om legalisering for det ulovlege forholdet i sak 23/200. Dersom søknaden vert avslått er rettingsfristen 5 veker etter endeleg vedtak i saka.

3. Tvangsmulkt

Eingongsmulkt på kr 30 000,- blir ilagt den 19.01.23 dersom den ulovlege bruken av underetasje ikkje opphøyrer.

Løpande dagmulkt på kr 1 000,- for bueining i underetasje frå og med 19.01.23 dersom den ulovlege bruken ikkje opphøyrer.

Løpande dagmulkt på kr 1 000,- frå og med 01.05.23 dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

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

Tidligere saksgang

Vi viser til varsel om opphør av bruk, retting og ilegging av tvangsmulkt 19.12.22 og stadfesting om bruk frå deg datert 06.12.22.

I svarbrev datert 05.01.23 har du opplyst at det er sendt inn søknad om legalisering. Søknaden har saksnummer 23/200, men tiltaka er av den grunn ikkje legalisert før det eventuelt ligg føre løyve til tiltaket. Du blir derfor gjeven pålegg om retting av tiltaket, men vi gjer samstundes merksam på at oppfølging av rettingspålegget vil stillast i bero fram til søknaden er ferdig behandla. Om søknaden blir avslegen eller avvist vil fristen for retting vere fem veker etter endeleg vedtak om det.

Dersom det blir gitt løyve til tiltaket må du fullføre søknadsprosessen. Tilsynssaka vil først bli avslutta når søknadssaka er avslutta med ferdigattest.

Vi gjer merksam på at oppfølging av eventuell ulovleg bruk vil halde fram mens søknaden vert handsama.

Beskrivelse av det ulovlege forholdet (frå førehandsvarsel)

Vi var på synfaring på eigedomen din 29.03.22. Til stades på synfaringa var representantar frå kommunen og eigar. På synfaringa vart det konstatert at det var igangsatt arbeid med oppdeling av bueining i bygningen.

Byggesaksforskriften § 2-2 slår fast at søknadsplikt for oppdeling av bueining i eksisterande bustad oppstår når einingane:

- a) har alle hovedfunksjoner for bustad, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,
- b) har egen inngang og
- c) er fysisk atskilt fra øvrige einingar.

Bestemmelsen presiserer at søknadsplikt er knytta til fysiske endringer i bygningen. Når det oppstår en søknadspliktig oppdeling må begge dei nye bueiningane oppfylle alle relevante krav i byggteknisk forskrift.

I svarbrev motteke 08.12.22 har du sendt inn planteikningar av bygningen og stadfesta at: **Hovedetasje er tatt i bruk og er utleid. Underetasje er pr. i dag klargjort for bruk, men ikkje tatt i bruk til overnatting.**

Kommunen finn at det er gjennomført oppdeling av bueining på eigedomen, utan at det ligg føre søknad om løyve til tiltak.

Det har også blitt stadfesta at det søknadspliktige tiltaket er teke i bruk utan at det ligg føre godkjenning. Etersom det har oppstått ein søknadspliktig oppdeling, er bruk av begge dei nye bueiningane ulovleg.

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

Svarbrev frå tiltakshavar

Kommunen mottok svarbrev og redegjørelse frå deg den 05.01.23. I svarbrevet vert det stadfesta at all ulovleg bruk av bueining i underetasje vil opphøre innan 16.01.23. Når det gjeld bruk av øvste etasje er det ønskeleg at denne kan nyttast mens søknaden vert handsama. Tiltakshavar meiner at bruk av øvste etasje mens søknad ligg til behandling ikkje vil være til fare for personar eller til hinder for det omsøkte tiltaket.

Vurdering og grunngjeving for vedtaket

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

På bakgrunn av svar frå deg reknar kommunen det som avklart og erkjent at tiltaket er søknadpliktig og enten må tilbakeførast ved retting eller legaliserast ved søknad og godkjenning. Det er sendt inn søknad for tiltaket og oppfølging av rettingspålegget vil først bli fulgt opp når byggesaka er avklart.

I svarbrevet har du opplyst at all bruk av underetasje vil opphøyre innan 16.01.23.

Tiltakshavar opplyser vidare at øvste etasje er utleigd og at det både er ønskeleg og forsvarleg at etasjen kan nyttast til beuing.

Tiltakshavar har opplyst at denne delen frå før vart nytta til bustad, men at den no er ombygd og oppgradert. Det er ikkje lagt ved noko uavhengig brannfagleg rapport som stettar påstanden om at bruk er forsvarleg, men det ligg føre byggmester sin eigen rapport om tilhøva i bygningen. Etsjen ligg nært bakkeplan med antatt gode rømningsmuligheter. Underetasje er opplyst å ha opphøyrte bruk noko som minskar risikoen ved bruk av øvste etasje. Det er også tiltakshavar som har ansvaret for tryggleiken til eigedommen og bygningane på den. Det presiserast at kommunen ikkje har gjort noko fagleg vurdering eller godkjent bruken, dette ansvaret ligg fullt og heilt på tiltakshavar.

Etter ei konkret vurdering har miljø og tilsynsavdelinga landa på at det er tilstrekkeleg å gi pålegg om opphør av bruk for underetasje ettersom hovudplan i praksis vert brukt som tidlegare, med det unntak at tilkomst til underetasje er stengt av. Det er ein føresetnad for denne vurderinga at kjellaretsjen ikkje er i bruk.

Bueining

Byggesaksforskriften § 2-2 slår fast at søknadsplikt for oppdeling av bueining i eksisterande bustad oppstår når einingane:

- a) har alle hovedfunksjoner for bustad, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,
- b) har egen inngang og
- c) er fysisk atskilt fra øvrige einingar.

Vi har vurdert dei nye opplysningane som vart motteke 05.01.23, men vi har ikkje funne grunn til å endre vår vurdering om at tiltaket er søknadspliktig.

Kva skjer om du ikkje rettar forholdet?

Om du ikkje rettar forholdet eller søkjer innan fristen, må du betale tvangsmulkt som vedtatt over. Vi kan vedta nye og høgare tvangsmulfter 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 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 eigdomen 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. 56 37 54 66 eller på e-post post@alver.kommune.no.

Ved vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnummer 22/2648, eventuelt 322, 109.

Aktuelt regelverk

- Plikt til å søkje om tiltaket fremgår av plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2 jf. § 20-1, første ledd, bokstav g og SAK 10 §2-2.
- 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 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 første 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 grunngjevast.

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:

Hkh Bygg og Eiendom AS

Mjåtveitstø 33A 5918

FREKHAUG