



Randi Øksnes
Lyngmarka 22
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/6638 - 23/71883

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

Dato:
27.09.2023

Vi har registrert eit ulovleg forhold på eigedommen din - varsel om pålegg og tvangsmulkt - gbnr 137/422 Alver

Byggjestad: Gbnr 137/422
Tiltakshavar: Randi Øksnes

Kommunen har oppdaga søknadspliktige tiltak på eigedommen din som er utført utan løyve.

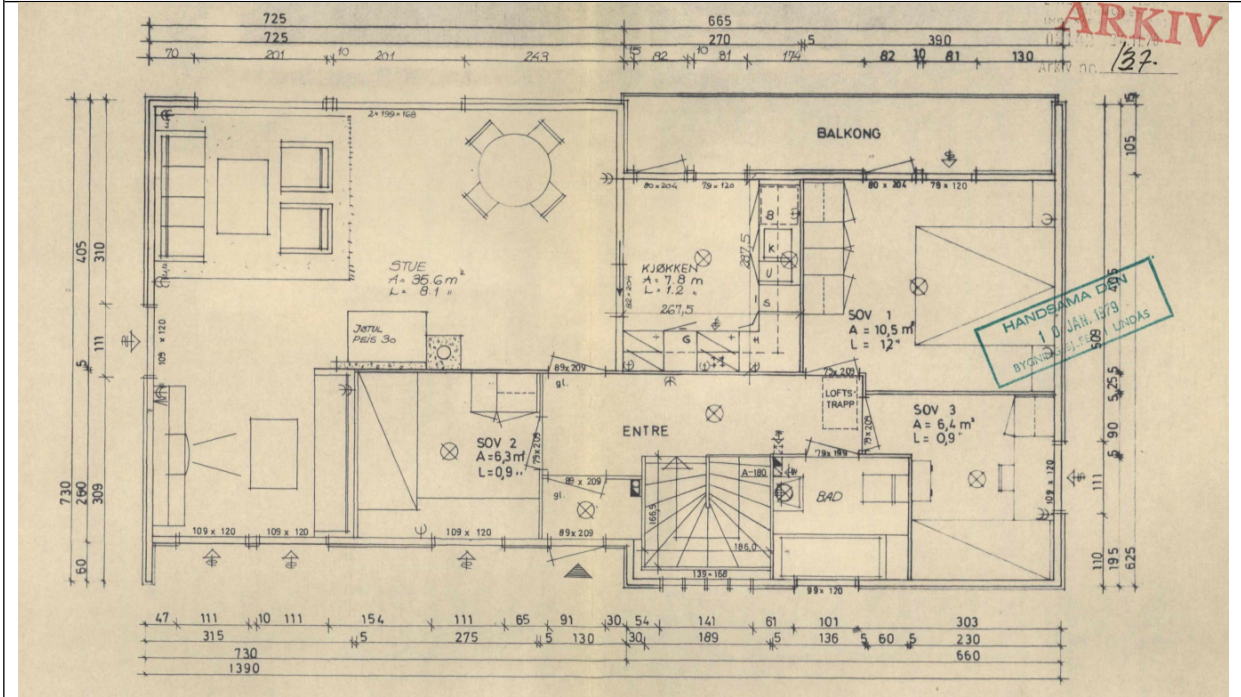
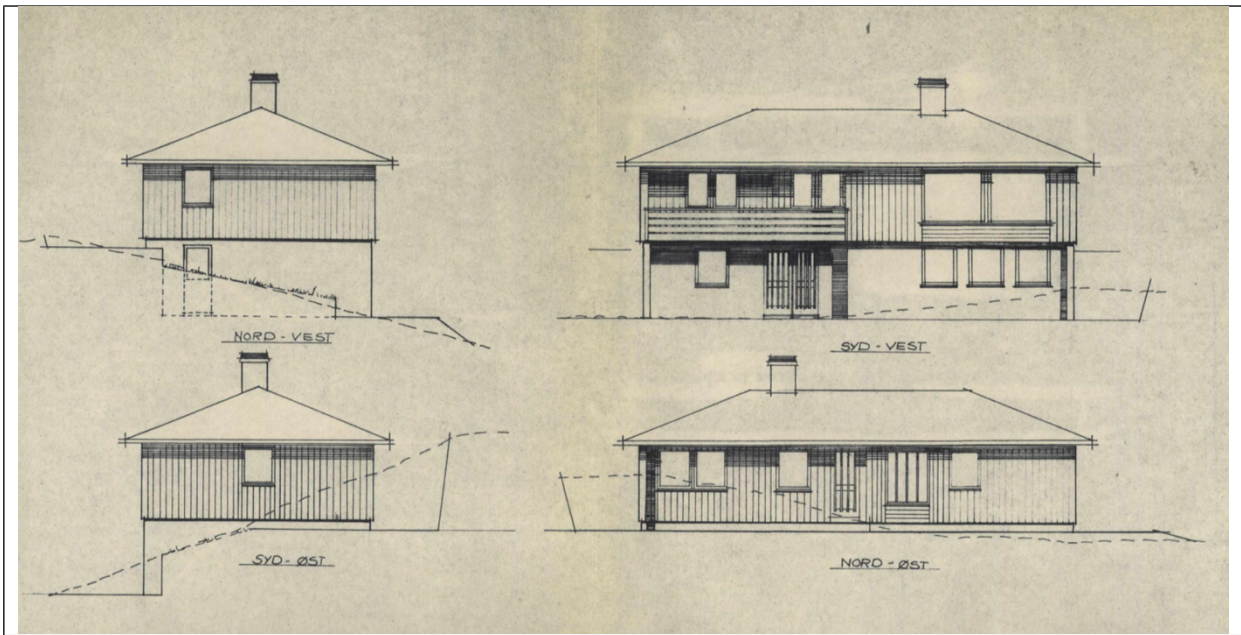
Du får no eit førehandsvarsel

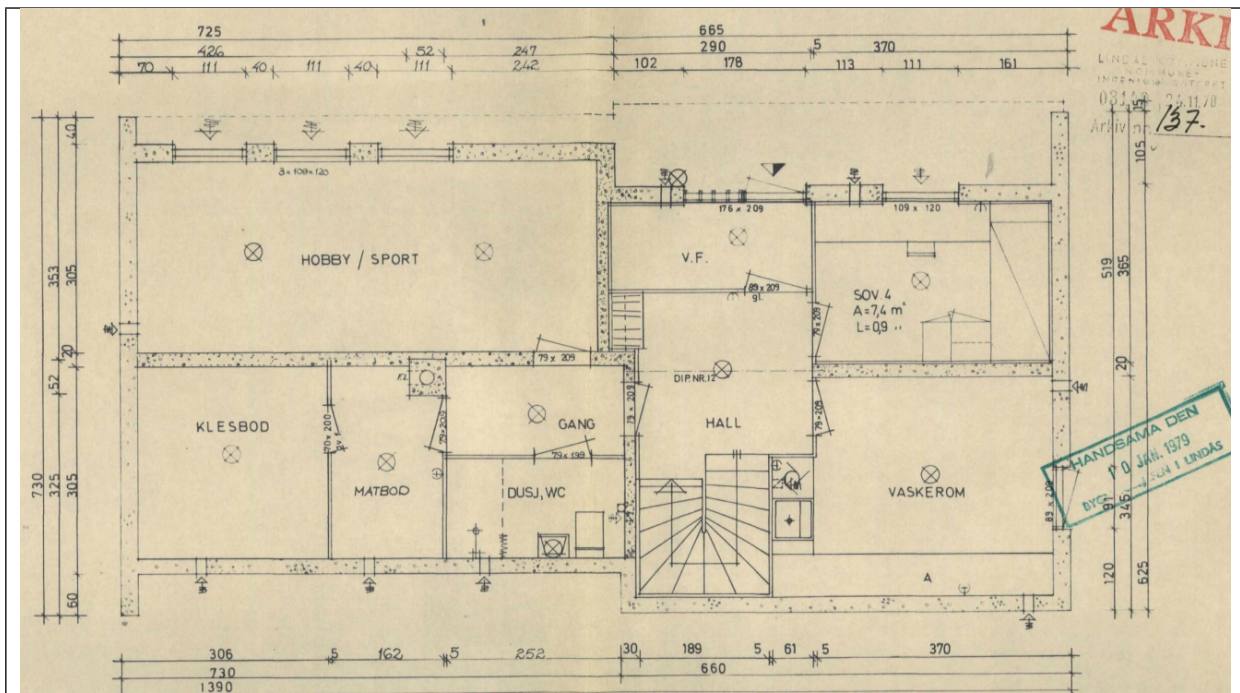
Dette er eit førehandsvarsel om at vi vurderer å pålegge deg å rette opp det ulovlege tilfellet. Det betyr at du kan komme med fleire opplysningar. Om opplysningane ikkje endrar vårt syn på saka, vil du få eit nytt brev med eit pålegg kor vi setter ein frist for når du må ha retta forholdet. I pålegget kan vi og sette ein tvangsmulkt. Ein tvangsmulkt er eit pengebeløp som forfell om ein ikkje heldt fristen i pålegget. I dette brevet finn du informasjon om kva du kan gjere for å unngå pålegg.

Skildring av det ulovlege tilfellet

Vi var på synfaring på eigedomen din **21.06.23**. Til stades på synfaringa var representantar frå kommunen og eigar. Ved synfaringa blei det konstatert fleire tiltak som er gjennomført utan søknad og godkjenning.

I vårt arkiv viser teikningar frå **10.01.79** siste godkjente situasjon. På synfaringa vart det avdekka at eigedommen er vesentleg ombygd utan at kommunen har blitt varsla om endringane.





Bilder frå synfaring



Fasade mot sør



Terrasse



Veranda



Balkong mot garasje



Terrasse sett nedanfrå



Terreng under terrasse



Etablert trapp til nedre del av eidegom



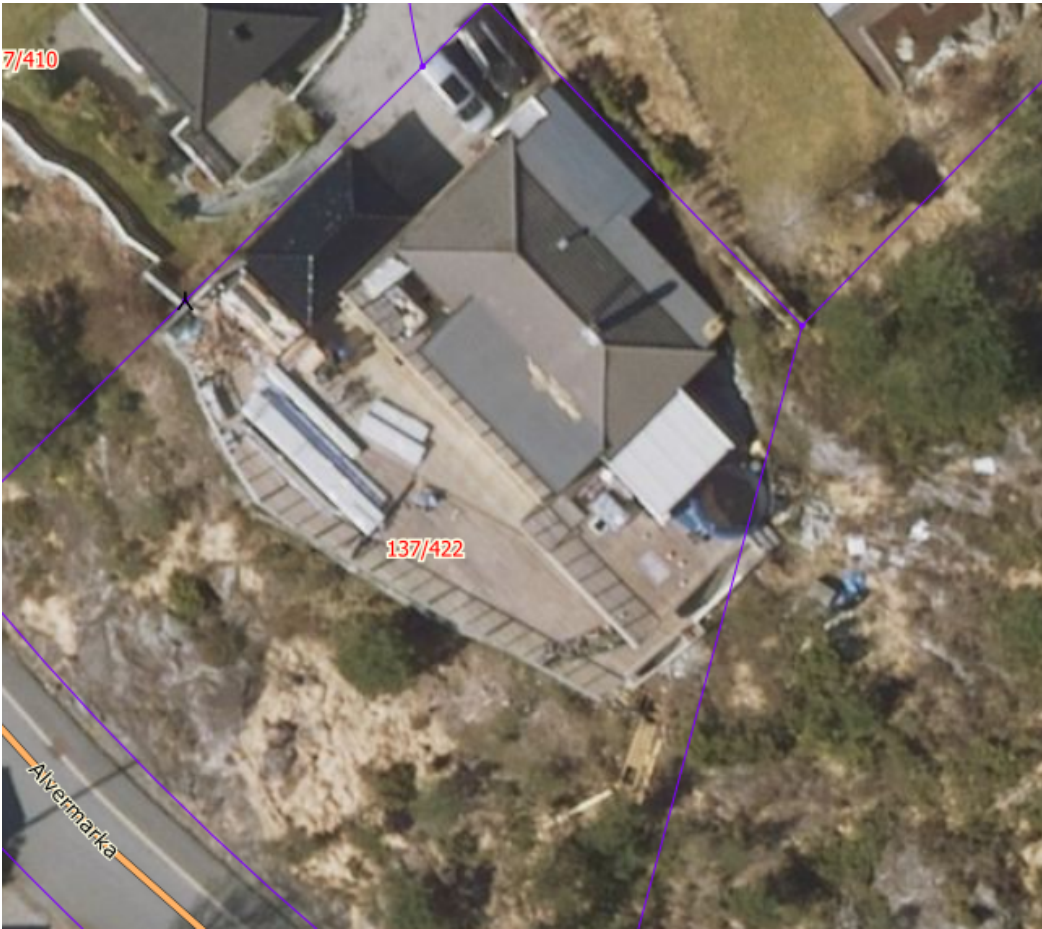
Trapp nedre del



Garasje og fasade mot vest



Rømningsvindu kjeller



Flyfoto 2023



Flyfoto 2015

Merknader til synfaring:

1. Det vart stadfesta at det er etablert 2 leiligheter i 1. etasje på bustaden som er bebudd. Leilighetene hadde på synfaringstidspunktet ikkje innvendig tilkomst til 2.etasje og er derfor vurdert som separate bueiningar.
2. Det er etablert balkong/veranda rundt 2. etasje.
3. Bustaden er påbygd med fleire tilbygg, jf flyfoto 2023 vs 2015
4. Det er etablert ein stor terrasse sør for bustaden. Terrassen er søknadspliktig då den ikkje ligg på terreng, men er understøtta og ligg meir enn 0,5 meter over terreng.
5. Utvendige trapper som er meir enn 0,5 meter over terreng og nærare enn 4 meter frå nabogrense er søknadspliktige.
6. Avstandskrav og brannsikring mot garasje er muligens ikkje ivareteke då det er etablert balkong heilt inntil garasjen.

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

Kommunen finn at 1.etasje er teke i bruk til bebuing, utan at det ligg føre søknad om etablering av nye bueiningar.

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

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.

1.etasje oppfyllte på synfaringstidspunktet alle kriteria til å være etablert som nye bueiningar. Det vart opplyst at det var planar om å søke om bruksendring og at det skulle etablerast innvendig tilkomst i bustaden. Kommunen fekk stadfesta at på noværande tidspunkt er hovedetasje fysisk avstengd frå underetasje.

Frist for retting

Bruken må opphøyre innan **31.01.24**.

Du må rette det ulovlege tilfellet innan **31.01.24**

Det kan bli fatta følgjande vedtak om tvangsmulkt

Eingongsmulkt på kr **20 000,-** blir ilagt den **01.02.24** dersom ikkje den ulovlege bruken til bebuing opphøyre.

Løpande dagmulkt på kr **500,-** per bueining frå og med **01.02.24** dersom ikkje den ulovlege bruken til bebuing opphøyre.

Eingongsmulkt på kr **20 000,-** blir ilagt den **01.02.24** dersom ikkje det ulovlege tilfellet er retta.

Løpande dagmulkt på kr **500,-** fra og med **01.02.24** dersom ikkje det ulovlege tilfellet er retta.

Storleiken på mulkt er satt ut i frå ein foreløpig vurdering, og kan endrast i pålegget.

Korleis kan du rette opp i det ulovlege tilfellet og unngå tvangsmulkt?

Retter du opp det ulovlege tilfellet, unngår du pålegg og tvangsmulkt.

Bruken av 1.etasje til bebuing må opphøyre innan fristen. Det må sendast inn skriftleg stadfesting innan fristen på at bruken er opphøyr. 1.etasje må ikkje tas i bruk til bebuing før det eventuelt blir gjeven løyve til dette.

Retting av det ulovlege tilfellet skal skje på følgjande måte:

1. Tilbakeføring av planløsning og fasade til siste godkjente situasjon. Dette omfattar reetablering av innvendig tilkomst, tilbakeføring av areal som ikkje er godkjent til varig opphald til sekundærareal, tilbakeføring av tilbygg.
2. Fjerning av terrasser som er meir enn 0,5 meter over terreng.
3. Fjerning av trapper som er meir enn 0,5 meter over terreng eller nærare enn 4 meter frå nabogrense.

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

Du har rett til å gje uttale

Send oss ei utgreiing dersom du har opplysningar om saka vi ikkje er kjend med. Legg gjerne med dokumentasjon som kan underbygge forklaringa. **Frist for uttale er 3 veker frå brevets dato.**

Etter fristen for uttale vil vi vurdere å fatte vedtak om pålegg om retting og opphøyr av bruk. Fristen i pålegget vil vere den samme som i dette varselet.

Tiltaket 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 fristen for retting av det ulovlege tilfellet. 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.

Du må bekrefte at bruken er opphøyr innan **31.01.24** sjølv om det sendast inn komplett søknad.

Vert søknaden godkjent avsluttast ikkje ulovlegheitsoppfølginga før det er gjeven bruksløyve/ferdigattest. Dersom søknaden vert avslått må tiltaket rettast/tilbakeførast innan 5 veker etter vedtak er fatta.

Korleis søkje om løyve?

Her finn du meir informasjon om kva som er søknadspiktig og korleis ein søkjer:

- 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.

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 3 veker.

Det vil bli gitt samme frist for retting og opphøyr av bruk i pålegget. Dersom det ulovlege tilfellet ikkje rettast innan dei fristane som er satt, vil du bli ilagt tvangsmulkt.

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.

Førehandsvarsel om vedtak om tvangsmulkt

Om pålegg om retting ikkje vert etterkomme, har kommunen høve til å fastsetje tvangsmulkt. Vedtak om tvangsmulkt kan utferdast utan vidare varsel.

Det vert orientert om at pålegg som ikkje vert etterkommen vil kunne følgjast opp med førelegg som kan få verknad som en rettskraftig dom.

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 bygningsloven. Det følgjer av lova 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 fordi tiltaket er av eit slikt omfang at utførande burde forstått at slikt arbeid er søknadspliktig.

Du har rett til å uttale deg før det vert fatta vedtak om ilegging av gebyr for brot. Frist for uttale er sett til **31.10.23**. 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.

GENERELL INFORMASJON

Aktuelt regelverk

- Plikt til å søkje om tiltaket fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2 jf. § 20-1.
- 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 følger av plan- og bygningslova § 32-2.
- Vår rett til å gje pålegg følger av plan- og bygningslova § 32-3 fyrste 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 lovbrøtsgebyr etter plan- og bygningslova § 32-8 fyrste 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, om du har spørsmål. Husk å skriv saksnummer 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.

Mottakarar:

Randi Øksnes

Lyngmarka 22

5911

ALVERSUND