



Jannicke Lovise Skotsund Nistad
Fiskeset 89
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/1334 - 23/74997

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

Dato:
27.09.2023

Du må rette det ulovlege forholdet – pålegg om opphør av bruk og førehandsvarsel retting og tvangsmulkt - gbnr 161/2 Fiskeset

Tiltak: Mogleg ulovleg tiltak - garasje/driftsbygning med loftsløilighet
Byggjestad: Gbnr 161/2 Fiskeset 89
Tiltakshavar: Jannicke Lovise Skotsund Nistad

VEDTAK

Opphøyr av bruk

Vi pålegg deg å opphøre bruk av loftsetasjen på garasjen som opphaldsrom inntil det eventuelt ligg føre løyve.

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

Tidligare saksgang

Vi viser til vårt brev om mogleg ulovleg tiltak datert 27.04.2023, og din tilbakemelding datert 31.08.2023.

Du har i ditt svar bekrefta at loftsetasjen har blitt brukt av husstanden i samband med oppussing av den gamle delen av hovedhuset, men at loftsetasjen ikkje har vært utleigd eller benytta av andre enn husstandens medlemmar. Du stadfestar at du vil sette i gang ein søknadsprosess for å få tiltaket godkjent. Du stadfestar også at du forpliktar deg til ikkje å benytte loftsetasjen til buføremål før det ligg føre eit løyve til tiltaket.

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

I tillegg til pålegg om opphør av bruk er dette eit førehandsvarsel om at vi vurderer å pålegge deg å rette opp det ulovlege tilfellet. Det betyr at du innan 25.10.2023 kan komme med fleire opplysningar. Om opplysningane ikkje endrar vårt syn på saka, vil du/de 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.

Grunngjeving for vedtaket

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

I vårt arkiv viser godkjente teikningar i sak 13/53 frå **2013** at bygget er godkjent som garasje. Det er gjevne ferdigattest for garasjen i sak 14/4347 datert 13.12.2019.

Bruksendring er søknadspiktig i samband med plan- og bygningslova. Vi kan ikkje sjå ut ifrå vårt saksarkiv at du har søkt om og fått løyve til å etablere opphaldsrom på loftet på garasjen. Tilfellet er derfor ulovleg.

Bruksendring

Byggesaksforskriften § 2-1 slår fast at varig og tidsbestemt bruksendring er søknadspiktig dersom *tilleggsdel tas i bruk til hoveddel eller omvendt*.

Eit tiltak som er oppført til eit bestemt formål kan ikkje tas i bruk til eit anna formål utan søknad og godkjenning.

I vurderinga av om det har skjedd ein søknadspiktig bruksendring vert det lagt vekt på om den nye bruken stillar andre krav til bygget, dets omgjevnader eller har betydning for naboar eller samfunnsmessige interesser.

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

Rettar du opp det ulovlege tilfellet, kan du unngå tvangsmulkt. Det kan skje på følgjande måtar:

1. Bruken av loftsetasjen som opphaldsrom må opphøre omgåande. Loftsetasjen på garasjen må ikkje tas i bruk til opphaldsrom / bebuing før det eventuelt blir gjeven løyve til det.
2. Loftsetasjen må tilbakeførast innan **27.01.2024** eller det må ligge føre fullstendig søknad om løyve.

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

Du kan søkje om tiltaket

Du eller ein ansvarleg sækjar (fagperson) kan søkje om å få tilfellet godkjent. Søknaden må vere komplett og mottatt hos oss innan **27.01.2024**. Om du treng hjelp av ein ansvarleg sækjar, 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 har i e-post datert 31.08.2023 bekrefta at bruken av loftsetasjen på gardsbruket er opphørt.

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

Blir søknaden avslagen, vil ny frist for retting vere **fem veker** etter endeleg vedtak i byggesaka. Vi skal underrettast skriftleg med bilete 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 førelegg. Eit førelegg kan få verknad som rettskraftig dom.

Pålegg kan tinglysast som heftelse på eigedomen om det ulovlege tilfellet ikkje rettast.

Det kan bli fatta følgjande vedtak om tvangsmulkt:

Eingongsmulkt på kr 10.000,- blir ilagt den 28.01.2024 dersom ikkje det ulovlege tilfellet er retta.

Løpande dagmulkt på kr 500,- frå og med 28.01.2024 dersom ikkje det ulovlege tilfellet er retta.

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

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 opprettheldt 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. **462 99 440** eller på e-post post@alver.kommune.no.

Ved vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnummer 22/1334, eventuelt 161, 2.

Aktuelt regelverk

- Plikt til å søkje om tiltaket framgår av plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2 jf. § 20-1, fyrste ledd, bokstav d.
- 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.

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 offentlig 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, Miljø og tilsyn

Eirik Berntsen
Avdelingsleiar

Roger Fanavoll Fjellsbø
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Jannicke Lovise Skotsund Nistad
Trond Nistad

Fiskeset 89
Fiskeset 89

5912 SEIM
5912 SEIM