

Bjørn Åge Wiklem

Bjugnveien 324
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.

1202/2015/30/044/1627KJVI

Dato

11.02.2015

OM BOLIG UTEN BRUKSTILLATELSE PÅ GNR. 30 BNR. 44

Bakgrunn:

Din nye bolig, jevnfør byggetillatelse i vedtak 06/109 av 28.06.2006, har ikke brukstillatelse eller ferdigattest. Etter at vi mottok ferdigmelding, ba vi om å få tilsendt kontrollereklæring for nytt avløpsanlegg, se våre brev av 16.02.2010 og 22.01.2014. Vi har enda ikke mottatt slik kontrollereklæring.

Faktisk og juridisk utgangspunkt for ny bolig:

Vi har grunn til å tro at din nye enebolig har vært i bruk som bolig i mange år, uten nødvendig brukstillatelse. Vi har videre mottatt opplysninger som kan tilsi at bolighuset har fått et tilbygg som er bygd uten tillatelse. Vi vet heller ikke om nytt avløpsanlegg er bygget, eller om det gamle fortatt er i bruk.

Vi gjør oppmerksom på at dersom nytt avløpsanlegg ikke er bygd, må det på nytt søkes om utslippstillatelse og tillatelse til å bygge anlegget før arbeidet kan igangsettes, da medgått tid medfører at de tillatelser som er gitt har falt bort.

Vi gjør oppmerksom på at Statens vegvesen kun har gitt avkjøringstillatelse for en bolig. Dette betyr at den gamle eneboligen skal tas ut av bruk når den nye boligen tas i bruk. Vi ber om å få opplyst hva du har tenkt å gjøre med den gamle boligen. Skal den rives, bygges om eller brukes som den er til annet formål?

Vurdering av dagens situasjon:

Kommunen kan ikke akseptere at boliger tas i bruk uten brukstillatelse/ferdigattest, eller at tilbygg bygges uten tillatelse til tiltak. Vi vil på denne bakgrunn varsle om ulovlighetsoppfølging for tiltak på din eiendom, med politisk vurdering av bruk av tvangsmidler jevnfør plan- og bygningsloven kapittel 32.



Vi kan videre ikke akseptere den uavklarte situasjonen med hensyn til avløpet. På bakgrunn av registre som viser slamavskiller på 2 m² og tømning hvert annet år, samt opplysninger om synlig overflateforurensning vil vi også vurdere om utslippstillatelsen bør trekkes tilbake.

Forhåndsvarsel om tvangsmidler:

Dette brevet tilfredsstiller kravet om forhåndsvarsel før bruk av tvangsmidler jevnfør plan- og bygningsloven § 32-2. Du gis med dette anledning til å uttale deg med hensyn til varslets innhold. Slik uttalelse må være levert/sendt senest 13.03.2015, dersom din uttalelse skal bli vurdert før saken legges frem for hovedutvalg for arealbruk og drift for politisk vurdering.

Retting og stans:

Vår foreløpige vurdering er at det i denne saken vil være hensiktsmessig å vedta pålegg om retting av tiltak og stans av ulovlig bruk, jevnfør plan- og bygningsloven § 32-3. Stans av ulovlig bruk betyr at ny bolig må tas ut av bruk.

For tilbygget kan retting for eksempel bety faktisk retting ved riving, eller formell retting ved søknad om tiltak. Videre må enebolig og avløpsanlegg ferdigstilles og ferdigmeldes, slik at ferdigattester kan gis og byggesakene kan avsluttes. Dersom nytt avløpsanlegg ikke er bygget, må utslippstillatelse og bygging av avløpsanlegg omsøkes på nytt.

Pålegg om retting og stans av ulovlig bruk må ha realistiske rettingsfrister. Vår foreløpige vurdering er at opphør av ulovlig bruk kan vedtas med øyeblikkelig virkning eller med relativt kort frist, da bruken aldri har vært lovlig. Eieren har heller ikke hatt saklig begrunnet forventning om lovlig bruk eller fortsatt ulovlig bruk. Rådmannen legger til grunn at det i denne saken er mulig å gi noe tid for gjennomføring av å ta ny enebolig ut av bruk og at frist kan settes til fire uker fra vedtak fattes. Faktisk retting ved riving og/eller søknad for tilbygg kan gis noe lenger frist og vi vil foreslå at slik frist settes til seks måneder etter vedtak.

Forelegg:

Vi vil også vurdere om det er hensiktsmessig å vedta forelegg jevnfør plan- og bygningsloven § 32-5 om plikt til å etterkomme vedtatte pålegg. Dersom vi vedtar forelegg kan du reise søksmål mot kommunen for å få forelegget prøvd. Bli søksmål ikke reist innen 30 dager fra forkynnelsen, har forelegget samme virkning som rettskraftig dom, og kan fullbyrdes etter reglene for dommer. Forelegg kan ikke påklages.

Forelegg kan vedtas samtidig med pålegg, eller i etterfølgende sak. Dersom det går mer enn seks måneder mellom vedtak om pålegg og vedtak om forelegg, vil du motta nytt forhåndsvarsel med mulighet til å uttale deg, før forelegg eventuelt vedtas.

Tvangsmulkt:

Videre vil vi vurdere å vedta bruk av tvangsmulkt jevnfør plan- og bygningsloven § 32-5 for å gi økt motivasjon for snarlig retting. Vår foreløpige vurdering er at tvangsmulkt ved ulovlig bruk av, og tilbygg til, bolig uten tillatelse må ha en størrelse som ikke gjør fortsatt ulovlig bruk økonomisk attraktivt. Vår foreløpige vurdering er at tvangsmulkt for:

1. ulovlig bruk av ny bolig kan settes til engangsmulkt på kroner 25 000, samt etterfølgende løpende mulkt på kroner 10 000 per måned inntil boligen er tatt ut av bruk.
2. tilbygg til bolig kan settes til engangsmulkt stor kroner 10 000 samt etterfølgende løpende mulkt på kroner 3 000 per måned.

Tvangsmulkt nr. 1 er kun knyttet til bruken av den nye eneboligen, mens tvangsmulkt nr. 2 er knyttet til faktisk retting av det ulovlige tilbygget. Dersom ny enebolig tas ut av bruk er det formelle ulovlige forhold jevnfør punkt 1 rettet. Boligen vil da være å anse som en enebolig som ikke er ferdigstilt. Dersom boligen ikke ferdigstilles med lovlig avløpsanlegg med videre innen

rimelig tid må vi vurdere om vi skal føre tilsyn med byggesaken. Dette vil eventuelt bli gjennomført som egen sak.

Forhåndsvarsel om tilbaketrekking av utslippstillatelse:

Vi vil også varsle om at vi har igangsatt saksforberedelse for vurdering av tilbaketrekking av utslippstillatelse.

Opplysninger om synlig forurensning, og langvarig bruk av slamavskiller uten abonnement/tømming medfører at vi vil vurdere å vedta tilbaketrekking av utslippstillatelse med hjemmel i forurensningsforskriften § 12-14 jevnfør forurensningsloven § 18. Vi gjør oppmerksom på at uten utslippstillatelse er det ikke tillatt å ha innlagt vann.

Vi ber om å få opplyst hva som er gjort med avløpsanlegget, og hva som eventuelt planlegges av arbeider med dette anlegget. Vi ber om slik tilbakemelding om anleggets status med videre innen 13.03.2015.

Dersom noe i dette brevet er uklart eller dersom du har behov for rådgivning i den videre prosessen med søknader, dokumentasjon eller lignende ber vi om at du tar kontakt.

Med hilsen

Kjell Vingen
enhetsleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur.