

Areal og teknikk

Vår saksbehandler:

Tom Mangelrød
98231887

Deres ref.:

Vår ref.:

15/71039

Arkiv:

GBR-
1093/122

Vår dato:

15.09.2015

Deres dato:



Larvik
kommune

Ron og Anette Bull
Grevefaret 3
3280 TJODALYNG



Varsel om pålegg om retting - Grevefaret 3 - Gbnr 1093/122

Varsel om pålegg om retting. I medhold av Plan- og bygningslovens § 32-3 er vurdert pålegg om retting i forhold som er i strid med § 25 i saksbehandling og kontroll fra 1997 samt § 7-33, § 8-22, § 8-3, § 8-33, § 8-37 i forskriftene om krav til byggverk og produkter fra 1997

Grunnet innkomne klager på diverse forhold vedrørende boligen og manglende tilbakemelding på brev av 22.02.2010 om ulovlig leilighet, foretok kommunen et tilsyn på ovennevnte eiendom den 12.08.2015

Tilstede ved tilsynet var Ron og Anette Bull som eiere av boligen, takst og byggmester Thor Johansen samt Tom Mangelrød bygningsinspektør Larvik kommune. Eier av sokkelleiligheten var ikke tilstede.

Det ble ved tilsynet avdekket at godkjente tegninger ikke stemte med det som var bygget. Tegninger av sokkelleiligheten var feil, leiligheten skulle vært i et tilbygg til boligen. Tilbygget er ikke bygget. Godkjente tegninger stemmer ikke med det som er bygget.

Hele kjelleren var sprengt ut. Dette fremgår ikke på noen søknad eller tegninger. Det ble på tilsynet observert at bærende konstruksjoner i bjelkelaget mellom etasjene og kjellergulv sannsynligvis er underdimensjonert, bæringen i takkonstruksjonen er sannsynligvis underdimensjonert ut fra tekniske forskrifter om bærende konstruksjoner.

Det ble videre observert vanninntrenging i flere overganger vegger/gulv i 1 etasje. Det ble visuelt observert at brannskille mellom etasjene muligens ikke var utført korrekt, og etter preaksepterte løsninger.

Det var fremdeles en ulovlig leilighet i hovedetasjen som ikke er omsøkt.

Det er videre ved gjennomgang av alle dokumenter i kommunens arkiver ikke funnet at hovedetasjen har brukstillatelse, sokkelleiligheten har en midlertidig brukstillatelse som skulle gjøres om til ferdigattest ca. den 04.05.2004. for hele boligen.

Boligen er blitt seksjonert i 2 seksjoner den 22.11.2011 en for underetasje og en for andre etasje. Det er ikke innsend endringsmelding på at leiligheten i seksjon 1 er flyttet/bygget om. Ved innsendelse av brukstillatelsen for leiligheten er det gitt feilaktige opplysninger ved at det ikke er bygget som godkjent, brukstillatelsen er da gitt på feil grunnlag og er heller ikke gyldig.

Boligen har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse og er i utgangspunktet ikke godkjent av kommunen til og kunne flytte inn i.

På bakgrunn av tilsynet vil ikke en søknad om ferdigattest, behandles før alle etterspurte forhold er dokumenterte til kommunen.

Administrasjonen krever at det brukes et ansvarlig foretak til å dokumentere at konstruksjoner og overnevnte spørsmål er utført etter forskriftskravene av 1997. jf. § 25 i saksbehandling og kontroll fra 1997 samt § 7-33, § 8-22, § 8-3, § 8-33 og § 8-37 i forskriftene om krav til byggverk og produkter fra 1997

Det må samtidig sendes inn nye korrekte tegninger av boligen utvendig og innvendig. Leiligheten i underetasjen må søkes om på nytt. Brann og lyd må dokumenteres.

Plan- og bygningslovens § 32-3, lyder som følger:

"Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid. Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse. Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom. Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom."

Innsendelse av søknad i ettertid

Det gis herved nå i ettertid anledning til å søke det utførte tiltak godkjent ved innsendelse av søknad. Søknaden må nabovarsles.

En godkjennelse avhenger imidlertid av hvorvidt kravene i plan- og bygningsloven, eller bestemmelser gitt i medhold av denne lov, kan etterkommes.


I henhold til plan- og bygningsloven § 32-2 varsles det om at kommunen vurderer å gi pålegg om retting i medhold av plan- og bygningslovens § 32-3 dersom ikke fullstendig søknad om tillatelse og dokumentasjoner på etterspurte forskriftskrav er innkommet, eller det ulovlige forhold er rettet **innen 01.12.2015**

Det gjøres oppmerksom på at De innen samme frist har rett til å uttale Dem før vedtak fattes.

Varsel om tvangsmulkt

Det gjøres videre oppmerksom på at kommunen sammen med et eventuelt vedtak om pålegg, uten ytterligere varsel vil kunne fastsette tvangsmulkt i medhold av plan- og bygningslovens § 32-5. Tvangsmulkten vil da løpe fra fristoversittelsen for pålegget. Pålegg om mulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.

Med hilsen


Tom Mangelrød
Bygningsinspektør

Kopi til: