



Hotell Rosendal AS
Postboks 125

5470 Rosendal

Saksbehandlar	Tlf. direkte innval	Vår ref.	Dykkar ref.	Dato
Synnøve Handeland	404 04 973	2025/7951-2		11.07.2025

Varsel til byggesak - mogeleg brot på regelverk - 82/123

Kvinnherad kommune v/byggesaksavdelinga har motteke varsel om mogeleg brot på lovverk knytt til Plan og bygningslovgevinga. For ordens skuld legg eg ved meldinga.

Byggesaksavdelinga har motteke kopi av tilsvar på rapporten som vart utferdiga av Kvinnherad brann og redning ved deira branntilsyn 16.06.2025.

Frå tilsvaret går det fram at det vil bli sendt søknad om dispensasjon for bruk av loftsetasjen for overnatting. Det har tidlegare vore sendt inn søknad om mellombels bruksløyve for tiltaket utan ferdig sprinkling, og denne er avslått, jamfør vedlagt brev datert 21.11.2016

I det tilfellet ein vil søka mellombels dispensasjon til bruk vert bede om at slik søknad vert sendt inn innan 31.07.2025. Utfall av dispensasjonssøknad er ikkje gitt.

For å i vareta personsikkerheit mellombels i bygningen er det naudsynt å ha vaken nattevakt på hotellet når det er gjester i bygningen. Ut frå tilsvaret til Kvinnherad brann – og redning kan det synast som slik ordning er på plass.

Det vert bede om skriftleg stadfesting på at det er vaken nattevakt tilstades i bygningen inntil sprinkling er ferdigstilt. **Slik stadfesting må vera sendt inn til kommunen innan 12.07.2025**

Kommunen sine plikter

Plan og bygningslova § 32-1 bestemmer at kommunen har plikt til å følgje opp ulovlegheiter. Eg legg ved siste brev som er sendt ut i samband med søknad om mellombels bruksløyve. Vi kan ikkje sjå at det som er pålagt der er gjennomført og kommunen heldt difor fram med oppfølging.

I denne sammenhengen har det vore eit tidlegare branntilsyn i bygningen og det er rett at det vart semje om at ein kunne halde fram med hotell drift under føresetnad av det var vaken nattevakt tilstades for å trygga personsikkerheiten ved verksemda, sjølv om det tryggaste alternativet var å stenge 4.etasje/loft for overnatting fram til sprinkleranlegget var ferdig montert.

Det vart under synfaringa konstatert at det er gode rømningsvegar og at det var installert tilfredstillande brannalarm på staden.

Under synfaringa vart det estimert at det ville bli ferdigstilt sprinkling når kjøpekontrakt var på plass på vårparten 2024. Dette vart også stadfesta i møte med kommune, eigar av bygget og mogelege kjøparar i møte 17.04.2024, der ein planla oppstartsmøte for reguleringsplan for hotelleigdommen.

Ut frå dette vart saka lagt på vent.

Ved nytt branntilsyn den 16.06.2025 vart det konstatert at dei tilhøva som vart avdekka under tilsynet i 2024 framleis står uferdige, og sakshandsaminga er difor teken opp att.

Eigar eller den ansvarlege sine plikter

Plan- og bygningslova (pbl.) § 32-3 fyrste avsnitt seier følgande om retting av ulovleg forhold: *«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.»*

Pålegg om retting – Pbl § 32-3

Med heimel i plan – og bygningslova § 32.3 vert det gitt pålegg om retting av det ulovlege tilhøvet ved at sprinkling vert gjennomført slik det er godkjent i løyve til tiltak. Dokumentasjon som krevd i brev av 21.11.2016 i sak 2014/440 vert oppretthalde. Brev er vedlagt.

Frist for gjennomføring av retting vert sett til 01.12.2025.

- Vilkår: I perioden fram til det ulovlege tilhøvet er retta skal det vera vaken nattevakt i bygningen.

Førehandsvarsel om bruksforbod

Med heimel i plan – og bygningslova § 32-2 vert det gitt førehandsvarsel om at kommunen etter Plan – og bygningslova § 32-3 vil fatta vedtak om opphør av bruk av 4.etasjen/loftsetasjen dersom det :

1. Ikkje vert sendt inn skriftleg stadfesting på at det er vaken nattevakt i bygningen innan 12.07.2025. Vaken nattevakt skal vera tilstades i bygningen inntil sprinkling er ferdigstilt.
2. Ikkje vert sendt inn søknad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve innan 01.12.2025

Grunngjeving for førehandsvarsel om bruksforbod

Frist for retting av ulovleg etablert tiltak vert sett til 01.12.2025. Manglande ferdigstilling av sprinkleranlegget og at bygningen er teken i bruk utan at det ligg føre ferdigattest eller mellombels bruksløyve er å rekna som ulovleg bruk.

Kommunen krev søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve innan fristen som er sett over.

Førehandsvarsel om tvangsmulkt og førelegg

I samsvar med pbl. § 32-2 fyrste avsnitt vert det førehandsvarsla om at det med heimel i pbl § 32-5 vil kunna bli fatta vedtak om ilegging av tvangsmulkt dersom tiltaket ikkje vert søkt om og gitt til ferdigattest/mellombels bruksløyve innan 01.12.2025.

Ilegging av tvangsmulkt kan gjerast etter utløpet av ein eventuell påleggsfrist. Dersom den ansvarlege ikkje rettar seg etter eventuelt framtidig pålegg kan kommunen følgja opp med førelegg som kan få same verknad som rettskraftig dom jf. pbl. §§ 32-2 andre avsnitt og 32-6.

Kva må du gjere?

Frist for skriftleg innsending av stadfesting av at det er vaken nattevakt i bygningen vert sett til **12.07.2025**

Frist for å søke om ferdigattest/mellombels bruksløyve vert sett til **01.12.2025**

Dersom eventuell søknad om tiltak vert avslått kan det i same vedtak bli fatta vedtak om bruksforbod og tvangsmulkt.

Uttalerett

Eventuell tilbakemelding på førehandsvarselet må sendast innan 4 veker frå brevets dato. Eit førehandsvarsel er ikkje eit enkeltvedtak som kan påklagast, klagerett føreligg fyrst dersom vedtak om pålegg vert gitt.

Rett til å ikkje gje uttale og/eller opplysningar:

Det går fram av pbl. § 32- 1 første ledd at «kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven». Ved lovbrøt kan kommunen på nærare vilkår gje pålegg med varsel om tvangsmulkt.

Når det er avklara om det skal gjennomførast retting eller om det vert gitt løyve til mellombels bruksløyve/ferdigattest, skal kommunen vurdere om det er grunnlag for å gje den ansvarlige lovbrøtsgebyr («overtredelsesgebyr») jf. pbl. § 32-8.

Lovbrøtsgebyr vert vurdert som straff i relasjon til EMK (Den europeiske menneskerettskonvensjon). Den ansvarlege kan nekte å gje uttale og kan nekte å gje opplysningar til bygningsmynde jf. EMK art. 6 og forbodet mot sjølvinnkriminalisering jf. og SAK10 § 16-4.

De har difor rett til å nekte å gje uttale og opplysningar om brot på reglar i og etter plan- og bygningsloven.

Med helsing
KVINNHERAD KOMMUNE

Synnøve Handeland

Avdelingsleiar

Brevet er godkjent elektronisk og har difor inga underskrift.

Kopi til:

Ove Hillesland

Wenche Korsbakke

Rosendalvegen 10