

Nils Gullak Kvalvågnes
Kvalvågnesvegen 681
5956 HUNDEVIN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/15960 - 20/61178

Saksbehandlar:
Eirik Berntsen
eirik.berntsen@alver.kommune.no

Dato:
06.11.2020

Vi har registrert eit ulovleg forhold på eigedommen din – varsel om pålegg og tvangsmulkt - gbnr 84/4 Kvalvågneset

Kommunen viser til vår synfaring på eiendommen den 17.06.20, se vedlagt synfarringsrapport. Vi meiner du har utført søknadspliktig terrengarbeider på eigedommen din utan løyve.

Dette er et førehandsvarsel om at vi vurderer å pålegge deg å rette opp det ulovlige forholdet. Det betyr at du innan 04.12.20 kan komme med fleire opplysningar. Om opplysningane ikkje endrar vårt syn på saka, vil du få eit nytt brev med et 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.

Utgreiing av det ulovlege tilfellet

Vi var på synfaring på eigedomen din 17.06.20. Til stades på synfaringa var representantar frå kommunen og eigar. Det ble på synfaringa konstatert både ein ny veg på eigedomen (markert i blått) og ein utviding av ein parkeringsplass (markert i rødt).

I vårt arkiv finn vi i sak 10/771 og 12/2380 eit brev i frå deg til vår landbruksavdeling, samt eit svar i frå vår landbruksavdeling. Vurderinga i frå landbruksavdelinga er at vegen markert i blått er unntatt søknadshandsaming hos dem.

På bakgrunn av vurderinga i frå landbruksavdelinga legg vi til grunn at vegen markert i blått ikkje er ulovleg.

På flyfotoet under er den nevnte vegen markert i blått, mens utvidinga av parkeringsplassen er markert i rødt:



Vi finn derimot ikkje noko søknad eller løyve for utvidinga som er utført på parkeringsplassen markert i rødt. Under synfaringa ble det konstaterert eit større terrengingrep her, vist på bilete under:



Vi finn at det er utført vesentlege terrengingrep i form av utviding av ein parkeringsplass, utan at det ligg føre søknad om løyve til tiltak. Vi vurderer tiltaket som eit tilfelle i strid med plan- og bygningslova § 20-1 bokstav k).

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

Retter du opp det ulovlege tilfellet, unngår du pålegg og tvangsmulkt. Det kan skje på følgjande måter:

Det vesentlege terrengingrepet må tilbakeførast innan 12.03.21.

Med tilbakeføring mener vi at tilkjørte masser må fjernes og marken må settes i slik stand at naturlig vegetasjon kan gro igjen på området. Parkeringsplassen må tilbakeførast i størrelse og plassering slik det visast på flyfoto i frå 2009:



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

Frist for retting

Du må rette det ulovlege tilfellet **12.03.21**.

Du har rett til å gje uttalelse

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 uttalelse er 4 veker frå brevetts dato.

Etter fristen for uttale vil vi vurdere å fatte vedtak om pålegg om retting og opphøyr av bruk. Fristen i vedtaket 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 12.03.21.

Er søknaden komplett og omfattar alle ulovlege tiltak, ventar vi med å følgje opp pålegg om retting til søknaden er ferdig behandla.

Vert søknaden godkjent avsluttast ikkje ulovlegheitsoppfølginga før det er gjeven bruksløyve eller ferdigattest.

Det vesentlege terenginggrepet skal tilbakeførast dersom søknaden vert avslått.

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 4 veker.

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

Det kan bli fatta følgjande vedtak om tvangsmulkt

Løpande dagmulkt på kr 1000 fra og med 15.03.21 dersom det ulovlege tilfellet ikkje 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 søknadspликтig 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.

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 vi vil kunne fatte vedtak om ilegging av gebyr for brot på plan- og bygningsloven. Det følgjer av føresegna 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 uaktsamt fordi tiltaket er av eit slikt omfang at utførande burde forstått at slikt arbeid er søknadspliktig.

Dykkar rettigheter om gebyr for brot

De har rett til å uttale dykk før det vert fatta vedtak om ilegging av gebyr for brot. Frist for uttale er sett til 3 veker etter dette brevets dato. 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.

Gebyr

Gebyr vert rekna ut i frå Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Det vert sendt ut krav om gebyr i samsvar med gjeldande forskrift når saka er ferdig behandla.

Aktuelt regelverk

- Plikt til å søkje om tiltaket fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2 jf. § 20-1, første ledd, bokstav k.
- 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 første 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 første 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.

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 56 36 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

Siril Therese Sylta
Tenesteleiar

Eirik Berntsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg

Synfaringsrapport - gbnr 84/4 Kvalvågneset

IMG_2682

IMG_2683

IMG_2685

IMG_2689

IMG_2691

IMG_2721

IMG_2726

IMG_2737

Mottakarar

Nils Gullak Kvalvågnes

Kvalvågnesvegen 681

5956

HUNDVIN