



Nils Gullak Kvalvågnes
Kvalvågnesvegen 681
5956 HUNDVIN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/15960 - 21/60645

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
per.sveinar.morsund@alver.kommune.no

Dato:
15.09.2021

Du må rette det ulovlege forholdet - pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt - GBNR 84/4 Kvalvågneset

Tiltak: Parkeringsplass og veg
Byggjestad: Gbnr 84/4 Kvalvågnesvegen
Tiltakshavar: Nils Gullak Kvalvågnes
Ansvarleg søkjar:

VEDTAK

1. Opphøyr av bruk

Vi pålegg deg å opphøre all bruk av utvida parkeringsareal inntil det eventuelt ligg føre løyve.

2. Retting

Vi pålegg deg at utvida parkeringsareal må tilbakeførast slik at det samsvarer med tilhøva på staden før den ulovlege utvidinga.

Fristen for opphøyr av bruk og retting settast til 20.12.21.

3. Tvangsmulkt

Løpande dagmulkt på kr 500,- frå og med 21.12.21 dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §32-5.

Tidligare saksgang

Vi viser til varsel om opphøyr av bruk, retting og ilegging av tvangsmulkt 06.11.20. Vi har ikkje mottatt noko stadfesting eller dokumentasjon på at det ulovlege tilfellet er retta. Når det gjeld skrivet frå deg motteke 25.11.20 er kommunen fortsatt av den oppfatning at tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslova §20-1 bokstav k og har følgjande kommentarar til brevet frå deg:

- Kommunen har valt å sjå på saka slik at etablert parkeringsplass før 2009 (slik som går fram på flyfoto) er vurdert som etableringa av parkeringsplass slik det vart gitt løyve til i 1977 sjølv om plassane ikkje ligg heilt på same stad. Dette samsvarer også med avsett parkeringsareal i kommunedelplanen.
- Kommunen har, som det går fram av førehandsvarselet, valgt å ikkje forfølge saka vidare for veg markert i blått.
- Du viser til «ny organisering av bruken av parkeringsplassen» i forbindelse med arbeid med ny kommunedelplan. Det kan godt være at kommunedelplanen har lagt opp til ei slik utvida organisering sidan det er satt av areal til dette i planen. Det er likevel slik at tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslova og må godkjennast før det byggast.
- Kommunen har vurdert at utviding av parkeringsplass (utover flyfoto frå 2009) og opparbeida areal opp mot hyttetomter (areal markert i rødt) er eit søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova §20-1 bokstav k og ikkje eit LNF-tiltak slik du gjer greie for.

Det har blitt sendt inn søknad om tiltak/legalisering for delar av tiltaket, sak 21/1466. Denne søknaden vart trekt og kommunen ser seg difor nøydd til å gå vidare med pålegg om retting.

Grunngjeving for vedtaket

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 landbruksavdelina 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 konstatert 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).

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:

Retting og tilbakeføring

Bruken av utvida parkeringsareal må opphøyre snarast og retting må være gjort innan **20.12.21**. Det må sendast inn skriftleg bekreftelse med bildedokumentasjon på at parkeringsplassen er tilbakeført i samsvar med flyfoto av 2009. Med tilbakeføring meiner vi at tilkjørte masser må fjernes og marken må settes i stand slik at naturleg vegetasjon kan gro igjen på området.

Du kan søkje om tiltaket

Du eller ein ansvarleg søker (fagperson) kan søkje om å få tilfellet godkjent. Søknaden må vere komplett og mottatt hos oss innan 20.12.21. Om du treng hjelp av ein ansvarleg søker, 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.

Det må bekreftast av deg at bruken er opphøyrte innan fristen **sjølv om** det sendast inn komplett søknad.

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

Blir søknaden avslegen, vil ny frist for retting vere **fem veker** etter endeleg vedtak i byggesaka. Vi skal underrettast skriftleg med bileter 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 tvangsmulkt dersom det ulovlege tilfellet fortsett.

Om ein ikkje rettar seg etter pålegget innan fastsatt frist, kan det følgjast opp med forelegg. Eit forelegg kan få virkning som rettskraftig dom.

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

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 opprettholder 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. 56 37 54 66 eller på e-post post@alver.kommune.no.

Ved vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnummer 20/15960, eventuelt gbnr 84, 4.

Aktuelt regelverk

- Plikt til å søkje om tiltaket fremgår av plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2 jf. § 20-1, fyrste ledd, bokstav k
- Krav til sikring av septiktank/brønn følgjer av plan- og bygningslova § 28-6.
- 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.

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.

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 offentleg 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 grunnjevast.

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

Eirik Berntsen
Avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Nils Gullak Kvalvågnes

Kvalvågnesvege 5956
n 681

HUNDEVIN