



Alf Eikevik
Kollåsen 54
5116 ULSET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/2619 - 21/68655

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

Dato:
15.10.2021

Pålegg om umiddelbar stans - førehandsvarsel om retting og ilegging av tvangsmulkt - GBNR 99/4 Våge

I dette brevet blir du, Alf Eikevik, pålagt å stanse alt arbeid på eigedom 99/4. I tillegg vurderer vi å pålegge deg å rette hele eller deler av det arbeidet du har utført. Dersom du ikke følger våre pålegg vil du bli ilagt tvangsmulkt som du må betale. Dette brevet er sendt i kopi til ansvarleg søkar for byggesaken og landbrukssaken, samt hjemmeshaver.

VEDTAK

- Pålegg om umiddelbar stans i arbeider**
Kommunen pålegg deg å stoppe alt arbeid på eigedomen 99/4. Dette inkluderer både arbeid som ikkje er omsøkt, og arbeid som det er gitt løyve til av landbruksavdelinga.
- Tvangsmulkt**
Eingongsmulkt på kr 20.000,- blir ilagt tirsdag den 19.10.21 dersom arbeidet ikke er stanset.

Løpande dagmulkt på kr 500,- vil bli ilagt frå og med tirsdag 19.10.21 dersom du ikkje stanser arbeidet.

Kommunen må varslas skriftleg når arbeidet er stoppa.

Vedtaket har heimel i plan og bygningslova § 32-3.

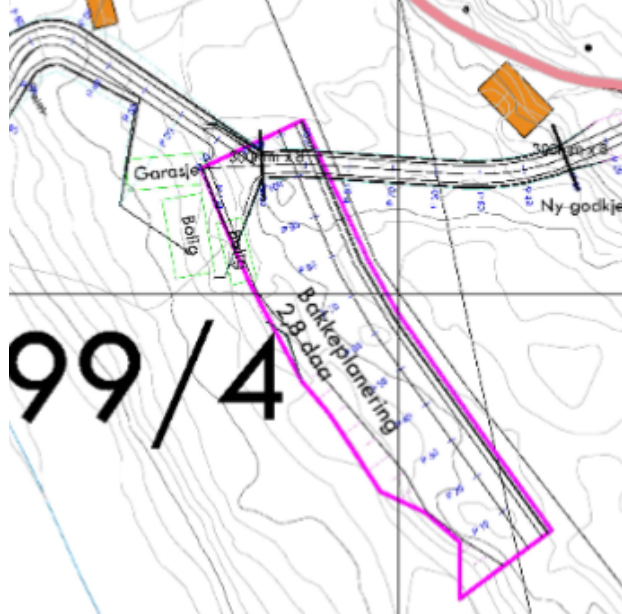
Grunngjeving for vedtaket

Du disponerer eigedomen og er derfor ansvarleg for at reglane i plan- og bygningslova følgjast. Det er også klart at det er du som er ansvarlig for arbeidet som er utført. Dette har du bekrefta både ved synfaring og over telefon.

Kommunen var på synfaring senest 01.09.21. Ved vår oppfølging i etterkant har vi konstatert at du har utført eit større terrenginngrep utan uten løyve.

I vårt arkiv viser godkjente teikningar for ein landbruksveg, i landbrukssak 20/7651. Denne saka omhandlar derimot ikkje masseuttaket som er utført lengre sør på eigedomen. Saka omhandlar heller ikkje diverse terrenginnrap som er utført på eigedomen.

I byggesøknaden du sendte inn for rammeløyve på huset, oppgir du at det tidligere er godkjent en massehåndtering sør på eigedomen (markert i lilla).



Dette området er derimot aldri omsøkt eller godkjent. Terrengarbeidet her er søknadspliktig i samband med plan- og bygningslova. Tilfellet er derfor ulovleg.

I tillegg er det utført arbeider andre steder på eigedomen, arbeid som etter vår vurdering er i større utstrekning enn kva som er godkjent i landbrukssaken. Arbeider er etter vår vurdering heller ikkje fritatt for søknadsplikt, da det samlet sett har blitt for stort.



På bakgrunn av dette pålegger vi deg altså å stoppe alt arbeid på eigedomen.

Førehandsvarsel om retting og ilegging av tvangsmulkt

Dette er et førehandsvarsel om at vi vurderer å pålegge deg å rette opp det ulovlege tilfellet.

Du kan innan 05.11.21 kan komme med fleire opplysningar. Om opplysningane ikkje endrar vårt syn på saka, vil du få eit nytt brev med eit 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.

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

Retter du opp det ulovlege tilfellet, unngår du pålegg og tvangsmulkt. For å retta tilfelle må du:

1. Tilbakeføra terrenget slik det var før du starta arbeidene. Det vil seie å tilbakeføre slik det forelå i markslaget AR5 (innmarksbeite). Det trengs ikke tilbakeførast terrenget i den godkjente traséen (inkludert skjæringer og fyllinger vist i søknadstegningar) for landbruksveien og ein sone på 2 meter på kvar side av denne. Vidare trengs det ikkje tilbakeførast i området der den nå godkjente boligen er plassert.
2. Natursteinsmurar må fjernast.
3. Der det er sprengt vekk stein må det fyllast med rene steinmassar og dekkast til med jord.

Vi skal underrettast skriftleg ein redegjøring og bilete av utført retting når arbeidet er gjort.

Frist for retting

Arbeidet må stansats **umiddelbart og innan fredag 15.10.21**.

Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 15.01.22**.

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 3 veker frå brevets dato.**

Etter fristen for uttale vil vi vurdere å fatte vedtak om pålegg om retting. Fristen i vedtaket vil vere den samme som i dette varselet.

Tiltaka kan søkjast om

Ein ansvarleg søkjar (fagperson) kan søkje om å få tilfellet godkjent. Søknaden må vere komplett og mottatt hos oss innan 15.01.22. Det kan også søkast endring av løyvet til landbruksvegen.

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

Du må stanse alle arbeidene på eigedomen sjølv om det sendast inn komplett søknad.

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

Forholda må rettast og 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/de bli ilagt tvangsmulkt.

Det kan bli fatta følgjande vedtak om tvangsmulkt:

Eingongsmulkt på kr 15.000,- blir ilagt dersom du ikkje har retta innen fristen.

Løpande dagmulkt på kr 300,- blir ilagt dersom du ikke har retta innen fristen.

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 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/>

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 tidligere 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 Alver kommune 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.

Dykkar rettigheter for 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 15.11.21.** 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.
- 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. Varsel kan unntas i særlege tilfeller.
- Vår rett til å gje pålegg følgjer av plan- og bygningslova § 32-3 fyrste ledd.

- Vår rett til å vedta tvangsmulkt følger 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 følger av forvaltningslova § 16.
- Din rett til å klage på vedtaket følger av forvaltningslova § 28.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandlar på tlf. 56375636 eller på e-post post@alver.kommune.no om du har spørsmål. Husk å skriv saksnummer i emnefeltet.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Eirik Berntsen
Avdelingsleiar

Eirik Berntsen
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fanagro AS	Brugata 6	5200	OS
Judith Eikevik	Kollåsen 54	5116	ULSET
Link Arkitektur AS Avd Bergen	Postboks 383	0102	OSLO
	Sentrum		

Mottakarar:

Alf Eikevik	Kollåsen 54	5116	ULSET
-------------	-------------	------	-------