



Nordhordland Næringspark As
Sandviksbodene 5
5035 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/5883 - 22/70538

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
per.sveinar.morsund@alver.kommune.n
o

Dato:
15.09.2022

Vi har registrert eit ulovleg forhold på eigedommen din - varsel om pålegg, tvangsmulkt og gebyr for brot - gbnr 212/132 Eikanger øvre

Tiltak: Planering, opparbeiding av næringsområde
Byggjestad: Gbnr 212/132 Eikanger øvre
Tiltakshavar: Nordhordland Næringspark As

Saka gjeld

Kommunen har oppdaga fleire søknadspålegg på eigedommen som er utført utan løyve.

Vi var på synfaring på eigedomen den 14.09.22. Til stades på synfaringa var representantar frå kommunen og tiltakshavar. Utenom dei ulovlege tiltaka som vi kjem tilbake til i beskrivelsen nedanfor vart følgjande tilhøve teke opp på synfaringa:

- Påminning om at oppførte og godkjente bygningar på gbnr 212/150 er godkjent som lagerhallar. Anna bruk enn det som er godkjent krev bruksendring.
- Avkøyrslar til gbnr 212/150 er ikkje opparbeidd i samsvar med nyleg gitt løyve.
- Brakkebygningar på gbnr 212/155 og gbnr 212/140. Det vart opplyst at desse brakkene ikkje er i bruk og berre skal mellomlagrast for eit kortare tidsrom.

Beskrivelse av dei ulovlege tilfella

Som vi informerte om på synfaringa har vi registrert følgjande ulovlege tilfeller på eigedommen:

1. Påbegynt grunnarbeid og opparbeiding av næringsområde innanfor KBA3 og KBA4 i planområdet. Store delar områda er påbegynt sjølv om det per dags dato berre er godkjent tiltak innanfor KBA1 og KBA2.
2. Arbeid innanfor friområde FR1. Reguleringsplanen og føresegnene seier at FR1 er friområde og at opphavleg terreng og vegetasjon skal bevarast. Per i dag er all skog fjerna, det er etablert stikkveggar og arealet er delvi nytta til mellomlagring av jordmassar.
3. Arbeid med opparbeiding av veg utanfor planområdet. Rett utanfor grensa til planområdet mot vest er det på gbnr 212/6 opparbeidd veg.

Flyfoto frå 2020 med kartoverlag av reguleringsplanen (nedanfor) viser tydeleg dei utførte tiltaka som er nevnt ovanfor.



Kommunen vurderer tiltaka som eit tilfelle i strid med plan- og bygningslova.

Dette er et førehandsvarsel om at vi vurderer å pålegge dykk å rette opp det ulovlege tilfellet. Det betyr at de innan 15.10.22 kan komme med fleire opplysningar. Om opplysningane ikkje endrar vårt syn på saka, vil de få eit nytt brev med eit pålegg kor vi setter ein frist for når de 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 de rette opp i det ulovlege tilfellet og unngå tvangsmulkt?

Det har nyleg blitt godkjent ei reguleringsendring som gjer det mogleg å søke om og få godkjenning for tiltak på KBA3 og KBA4. De bør difor snarast mogleg gå i gang med søknadsprosessen rundt dette.

FR1 skulle etter planbestemmelsane ligge urørt. De må ta kontakt med byggesak/plan for å vurdere kva som skal gjerast med dette området. Areal rett utanfor planområdet på gbnr 212/6 er opparbeidd av utførande verksemd tilknytta næringsområde. Det vart opplyst at veg i framtida kan ha nytte som landbruksveg for eigedommen. Vi oppmodar om at grunneigar tek kontakt med landbrukskontoret i kommunen for å vurdere mulighet for å få godkjent denne som landbruksveg.

Retter du opp det ulovlege tilfellet, unngår du pålegg og tvangsmulkt.

Frist for retting

Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 31.01.23**.

De har rett til å gje uttalelse

Send oss ei utgreiing dersom de har opplysningar om saka vi ikkje er kjend med. Legg gjerne med dokumentasjon som kan underbygge forklaringa. **Frist for uttalelse er 15.10.22**

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.

Tiltaka kan søkjast om

De eller ein ansvarleg søkjar (fagperson) kan søkje om å få tilfellet godkjent. Søknaden må vere komplett og mottatt hos oss innan 31.01.23.

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/ferdigattest.

Kva skjer om de 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 de bli ilagt tvangsmulkt.

Det kan bli fatta følgjande vedtak om tvangsmulkt:

Eingongsmulkt på kr 30 000,- blir ilagt den 01.02.23 dersom ikkje dei ulovlege tilfella er retta/søkt om.

Løpande dagmulkt på kr 2 000,- fra og med 01.02.23 dersom dei ulovlege tilfellet ikkje er retta.

Storleiken på mulkt er satt ut i frå ein foreløpig vurdering, og kan endrast i vedtaket.

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 eignedomen.

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.

Vi er av den oppfatning at brotet i dette høvet er forsettlig og uaktsamt fordi tiltaket er av eit slikt omfang at utførande burde forstått at slikt arbeid er søknadspiktig. Kommunen ser alvorleg på at det er gjort tiltak i eit friområde som skulle ligge urørt og det med andre ord er gjort uoppretteleg skade.

De har rett til å uttale dykk før det vert fatta vedtak om ilegging av gebyr for brot. **Frist for uttale er sett til 15.10.22.** 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, fyrste ledd, bokstav a og SAK10.
- 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.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandlar på tlf. 56 37 54 66 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

Eirik Berntsen
Avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Nordhordland Næringspark As

Sandviksbodene 5

5035

BERGEN