



Nordhordland Næringspark As
Sandviksbodene 5
5035 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/5883 - 22/90028

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

Dato:
24.11.2022

Du må rette det ulovlege forholdet - pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt - GBNR 212/132 Eikanger øvre

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

VEDTAK

1. Retting

Vi pålegg dykk at følgjande tiltak må tilbakeførast slik at det samsvarer med det siste godkjente løyve.

1. Tilbakeføring av grunnarbeid og opparbeiding av næringsområde innanfor KBA3 og KBA4 i planområdet.
2. Arbeid innanfor friområde FR1 må tilbakeførast til opphavelg terreng og revegeterast. 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. Opparbeidd veg utanfor planområdet mot vest på gbnr 212/6 må tilbakeførast til opphavelg terreng og revegeterast.

Fristen for retting settast til 28.02.23.

2. Tvangsmulkt

Eingongsmulkt på kr 30 000,- blir ilagt den 01.03.23 dersom det ulovlege grunnarbeidet og opparbeiding av KBA3 og KBA4 ikkje er tilbakeført.

Eingongsmulkt på kr 30 000,- blir ilagt den 01.03.23 dersom friområde FR1 ikkje er tilbakeført.

Eingongsmulkt på kr 30 000,- blir ilagt den 01.03.23 dersom ikkje vegar utanfor planområde mot vest er tilbakeført.

Løpande dagmulkt på kr 500,- frå og med 01.03.23 dersom det ulovlege grunnarbeidet og opparbeiding av KBA3 og KBA4 ikkje er tilbakeført.

Løpande dagmulkt på kr 500,- frå og med 01.03.23 dersom friområde FR1 ikkje er tilbakeført.

Løpande dagmulkt på kr 500,- frå og med 01.03.23 dersom ikkje vegar utanfor planområde mot vest er tilbakeført.

Vedtaket har heimel i plan og bygningslova §32-3 og § 32-5.

Grunngjeving for vedtaket

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

Vi var på synfaring på eigedommen den 14.09.22. Til stades på synfaringa var representantar frå kommunen og tiltakshavar.

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.



Dei utførte tiltaka er søknadspårligge etter plan- og bygningsslova. Vi kan ikkje sjå ut ifrå vårt saksarkiv at de har søkt om og fått løyve til tiltaka. Tilfellet er derfor ulovleg.

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. Her er det ei utfordring ved at det er gjort irreversibel skade på eit areal som etter planen skulle ligge urørt. De må ta kontakt med planavdelinga for å vurdere om ein reguleringsendring for dette arealet kan la seg gjere. Slik status på arealet er i dag må arealet tilbakeførast til grøntareal og revegeterast.

Areal rett utanfor planområdet på gbnr 212/6 er opparbeidd av utførande verksemd tilknytt 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.

Dersom kommunen får inn komplett søknad for tiltaka innan fristen for retting, vil pålegget stillast i bero fram til søknaden er ferdig behandla. Om søknaden blir avslegen eller avvist vil fristen for retting vere fem veker etter endeleg vedtak om det.

Dersom det blir gjeven løyve til tiltaket må de fullføre søknadsprosessen. Tilsynssaka vil først bli avslutta når søknadssaka er avslutta med ferdigattest.

Kva skjer om de ikkje rettar tilfella

Om de ikkje rettar tilfella eller søker innan fristen, må de betale tvangsmulkt som vedtatt over. Vi kan vedta nye og høgare tvangsmulker 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.

Informasjon om retten til å klage

De 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.

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 22/5883, eventuelt 212, 132.

Aktuelt regelverk

- Plikt til å søkje om tiltaket fremgår av plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2 jf. § 20-1, fyrste ledd, bokstav k og SAK 10.
- 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 følger av forvaltningslova § 16.
- Din rett til å klage på vedtaket følger 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 grunngjevast.

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:

Nordhordland Næringspark As Sandviksboden 5035
e 5

BERGEN