



Irene N Alvheim
Midtgardshøgda 1 C
5915 HJELMÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/14252 - 21/13086

Saksbehandlar:
Madeleine Fonnes Aase
madeleine.fonnes.aase@alver.kommun
e.no

Dato:
12.03.2021

Førehandsvarsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt - gbnr 196/146 Midtgård

Tiltak: Levegg, terrasse og pergola
Byggjestad: Gbnr 196/146 Midtgardshøgda 1C
Tiltakshavar: Irene N Alvheim

Kommunen har oppdaga eit søknadspiktig tilfelle på eigedommen din som er utført dispensasjon frå byggegrense i gjeldande reguleringsplan. Tiltaka som er oppført er levegg, terrasse og pergola.

Kommunen viser til vårt brev av 29.10.2020 med førespurnad om mogleg ulovleg tilfelle, samt dykkar tilsvar av 12.11.2020.

Dette er et førehandsvarsel om at vi vurderer å pålegge deg å rette opp det ulovlege tilfellet. Det betyr at du innan 12.04.2021 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.

Beskrivelse av det ulovlege tilfellet

Kommunen har fått melding om tiltak som er utført på din eigedom. Dokumentasjon du har sendt inn til oss viser at du har oppført ein levegg, terrasse og pergola ved inngangspartiet på bustaden din. Tiltaka er i strid med byggegrense i gjeldande plan og har difor trong for dispensasjon. Vi finn ikkje at det er søkt om dispensasjon frå byggegrense i vårt arkiv.

Kommunen finn at det er utført oppføring av levegg, terrasse og pergola på eigedomen, utan at det ligg føre dispensasjon frå byggegrense i gjeldande reguleringsplan.

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

I tilbakemelding 12.11.2020 viser du til at tiltaka er oppført for å nytte plassen ved inngangspartiet på bustaden. Vi har vurdert dei nye opplysningane, men vi har ikkje funne grunn til å endre vår vurdering.

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:

Levegg, terrasse og pergola må tilbakeførast innan **15.07.2021**.

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

Frist for retting

Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 15.07.2021**.

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 brevets 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.

Tiltaka kan søkjast om

Du eller ein ansvarleg søkjar (fagperson) kan søkje om å få tilfella godkjent. Søknaden må vere komplett og mottatt hos oss innan 15.07.2021. Om du treng hjelp av ein ansvarleg søkjar, 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.

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

Levegg, terrasse og pergola skal fjernast 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:

Eingongsmulkt på kr 8000,- blir ilagt den 16.07.2021 dersom ikkje tilfella er retta.

Løpande dagmulkt på kr 200,- fra og med 16.07.2021 dersom dei ulovlege tilfella 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 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 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 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

De har rett til å uttale dykk før det vert fatta vedtak om ilegging av gebyr for brot. **Frist for uttale er sett til 14.04.2021.** 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 SAK 10 § 4-1.
- 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 34 90 56 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
Avdelingsleiar

Madeleine Fonnes Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Irene N Alvheim

Midtgardshøgda 1 C

5915

HJELMÅS