



Helge Fimland
Hellebrekkene 25
5957 MYKING

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/18082 - 21/16235

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

Dato:
10.03.2021

Førehandsvarsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt - gbnr 40/2 Hodneland

Tiltak: Ulovleg båtopptrekk
Byggjestad: Gbnr 40/2 Hodneland
Tiltakshavar: Ukjent

Kommunen har oppdaga eit søknadspiktig tiltak på gbnr. 40/2 som er utført utan løyve. Det kjem fram at du er tiltakshavar på dette tiltaket etter tidlegare korrespondanse.

Kommunen viser til vårt brev av 11.01.2021 med førespurnad om mogleg ulovleg tilfelle, samt dykkar tilsvar av 11.01.2021, samt seinare korrespondanse frå deg etter synfaring datert 03.03.2021.

Dette er et førehandsvarsel om at vi vurderer å pålegge deg å rette opp det ulovlege tilfellet. Det betyr at du innan 07.04.2021 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 var på synfaring på eigedomen 02.03.2021. Til stades på synfaringa var representantar frå kommunen, eigar og tiltakshavar. Ved synfaringa blei det konstatert at det er etablert eit båtopptrekk.

Det kjem fram frå tidlegare innsendt dokumentasjon frå begge parter at båtopptrekket er etablert i nyare tid. Det var partane samstemde om på synfaringen. Historikk i saka er at det tidlegare var eit båtopptrekk på staden som vart etablert i midten av 1960-talet. Det er usemje rundt omfanget av det tidlegare båtopptrekket kva gjeld storleik, plassering og lengde ut i sjø. Det er og usemje rundt privatrettslege forhold.

Kommunen skal ta stilling til om det er etablert eit tiltak, og om det er søknadspliktig etter plan- og bygningslova. Vidare er plassering av båtopptrekk i strandsona, der tiltak vil vere i strid med byggegrense mot sjø om det ikkje kjem fram noko anna i gjeldande plan.

Bilete frå synfaring 02.03.2021



Kommunen finn at det er på eigedomen er etablert eit båtopptrekk, utan at det ligg føre søknad om løyve til tiltak.

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

I tilbakemelding 11.01.2021 viser de til at de er uenig i at det ligg føre ulovleg bygging av båtopptrekk i strandsona. Det er eit opptrekk som opprinneleg vart bygga tilbake på 1960 tallet. Det vert vist til ein tinglyst avtale om utbetring, bruksrett og eigarskap til båtopptrekket. Det er usemje rundt tinglyst avtale.

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:

Båtopptrekk må tilbakeførast og fjernast innan **10.07.2021**.

Rettinga må skje skånsomt for å ikkje øydelegge terrenget i strandsona.

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

Arbeidet med tilbakeføring av båtopptrekk er søknadspliktig. Det vert gjeven løyve til tilbakeføring av båtopptrekk om det vert fatta vedtak om pålegg om retting.

Frist for retting

Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 10.07.2021**.

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.

Tiltaket kan søkjast om

Du eller ein ansvarleg søkjar (fagperson) kan søkje om å få tilfellet godkjent. Søknaden må vere komplett og mottatt hos oss innan 10.07.2021. 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.

Båtopptrekk 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/de bli ilagt tvangsmulkt.

Det kan bli fatta følgjande vedtak om tvangsmulkt:

Eingongsmulkt på kr 20.000,- blir ilagt den 11.07.2021 dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

Løpande dagmulkt på kr 400,- fra og med 11.07.2021 dersom det ulovlege tilfellet 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 07.04.2021.** 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 § 3-1 bokstav b.

- Krav til sikring av septiktank/brønn følger av plan- og bygningslova § 28-6.
- Kommunen si plikt til å følge opp ulovlege tilstandar følger av plan- og bygningslova kapittel 32.
- Kommunen si plikt til å førehandsvarse eventuelle vedtak følger av plan- og bygningslova § 32-2.
- Vår rett til å gje pålegg følger 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.

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. 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:

Helge Fimland

Hellebrekkene 25

5957

MYKING