



Schila Amigh Brattaule
Sandvikslien 26
5037 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/7119 - 21/82363

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

Dato:
06.12.2021

Vi har registrert eit ulovleg forhold på eigedommen din - Førehandsvarsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt - gbnr 467/13

Byggjestad: Gbnr 467/13 467/13
Tiltakshavar: Schila Amigh Brattaule

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

Kommunen viser til vårt brev av 31.07.20 og 20.10.21 med førespurnad om mogleg ulovleg tilfelle, samt dykkar tilsvar av 24.08.20 og 15.11.21.

Dette er et førehandsvarsel om at vi vurderer å pålegge deg å rette opp det ulovlege tilfellet. Det betyr at du innan 06.01.22 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

Vi var på synfaring på eigedomen din 23.11.21. Til stades på synfaringa var representantar frå kommunen og eigar. Ved synfaringa blei dei faktiske tilhøva på staden konstatert. Eigedommen er avsatt til LNF- område i kommunedelplanen. I tillegg er byggegrensing på 50 meter mot fylkesveg og 100 meter byggegrensing mot sjø gjeldande for store delar av eigedommen (hytte og naust). Dette medfører at samtlege av dei ulovlege tilfelle vil krevje ein eller fleire dispensasjonar i tillegg til godkjent søknad om tiltak for å kunne gjennomførast.

Etter ein gjennomgang av saka ser vi at det er gjort fleire søknadspålyktige endringar på eigedommen.

Bilder frå synfaring





Vegbilder fra google street view



Juni 2019



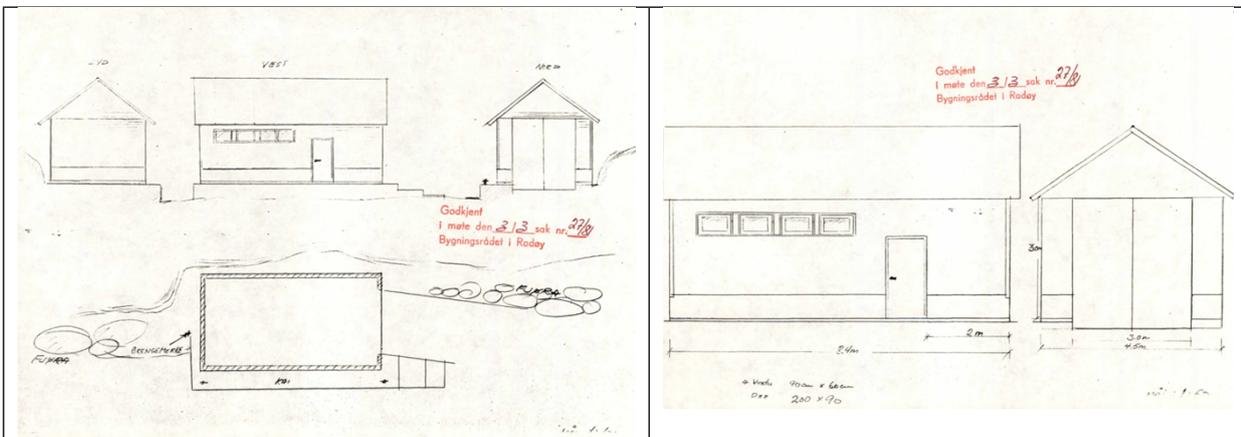
Juni 2019

Flyfoto



Område rundt naust

Det vart godkjent oppføring av naust i 1981. Siste to år er det gjort vedlikehold av naustet. Denne saka vart tidligare avslutta då redegjørelse opplyste om at dette var reint vedlikehold. På synfaringa går det imidlertid fram at det også er gjort søknadspliktig endring ved at kai har blitt utvida frå det som er godkjent ved at det er tidlegare steinkai er kledt inn i tre og at kaifronten er flytta ut mot sjø. I tillegg er det etablert flytebrygge som omtalt i brev datert 20.10.21.



I vårt arkiv viser teikningar frå 1981 at naustet sin kaifront går rett i forkant av taufeste som går fram av byggeteikningar og bilde frå synfaring. Etersom tiltaket ligg i strandsona vil eitkvart tilfelle av utviding/oppgradering krevje søknad om dispensasjon og godkjenning.

Hytteeigedommen

Vegbilder frå 2019 og bilder frå synfaring i 2021 viser at det har skjedd fleire endringar på eigedommen i perioden. Kommunen har ikkje motteke søknad om endringar som er gjort, med unntak av at det er søkt om og godkjent etablering av minireinseanlegg på eigedommen i perioden.

Av bilder, vegbilder og flyfoto går det fram at det er utført følgjande arbeider i perioden 2018-2021:

- Tilbygg på hytte mot veg ved inngangsparti
- Oppføring av veranda og bod under veranda
- Oppføring av levegg
- Terrengarbeid med etablering av jordvoll mot fylkesveg og planering av areal rundt hytta.

Kommunen finn at tiltaka på eigedomen er utført utan at det ligg føre søknad om dispensasjon og løyve til tiltak.

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

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 06.01.22.**

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.

Korleis kan du/de 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:

- Retting
- Tiltaka kan søkast om

Frist for retting

Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 15.04.22.**

Dei ulovlege tilfella som må rettast er:

- Kaifront mot sjø
- Flytebrygge
- Tilbygg på hytte mot veg ved inngangsparti
- Veranda og bod under veranda
- Levegg
- Terrengarbeid med etablering av jordvoll mot fylkesveg og planering av areal rundt hytta.

Tiltaka 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 15.04.22. 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.

Retting

Tiltaka som ikkje er/blir godkjent må tilbakeførast til det som var godkjent etablert frå tidlegare.

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 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 30 000,- blir ilagt den 16.04.22 dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

Løpande dagmulkt på kr 700,- fra og med 16.04.22 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 søknadspiktig 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 etterkome, 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 illegging 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/uaktsamt fordi tiltaket er av eit slikt omfang at utførande burde forstått at slikt arbeid er søknadspiktig.

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 06.01.22.** 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 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 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:

Mottakarar:
Schila Amigh Brattaule

Sandvikslien 26

5037 BERGEN