



Alver Hotel As
Alvervegen 100
5911 Alversund

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/1049 - 22/58373

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

Dato:
01.08.2022

Vi har registrert eit ulovleg forhold på eigedommen din - varsel om pålegg og tvangsmulkt - gbnr 137/129 Alver

Tiltak: ulovleg oppført modullbygg
Byggjestad: Gbnr 137/129 Alver

Kommunen er kjent med at det er utført eit ulovleg tilhøve på eigedommen dykkar.

Dette er eit førehandsvarsel om at vi vurderer å pålegge dykk å rette opp det ulovlege tilfellet. Det betyr at de innan 31.08.22 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.

Historikk

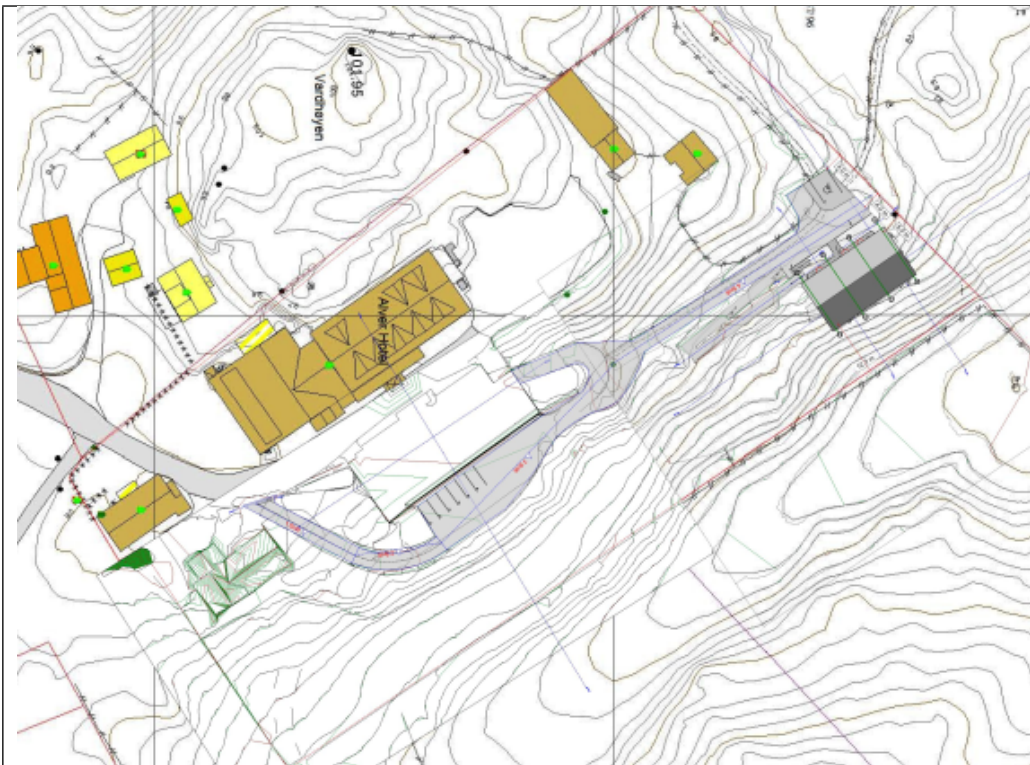
Det vart gitt rammeløyve den 05.08.15 for oppføring av 6 modular for hotellrom-/utleiebueiningar i rekke samt veg- og parkeringsanlegg og støttemurar. Det vart også gitt løyve til igangsetjing for infrastruktur, byggegrop og grunnarbeid.

Det vart 10.06.15 gitt dispensasjon frå plankravet i 5 år. I vedtaket er eit av vilkåra at dersom ikkje reguleringsplan blir gjennomført eller godkjent – skal det mellombelse tiltaket fjernast og brukt terreng tilbakeførast til opphavelig terrengoverflate.

Beskrivelse av det ulovlege tilfellet

Ved gjennomgang av historikken i saka ser vi at det kun er gitt løyve til igangsetting for infrastruktur, byggegrop og grunnarbeid. Bygning som er oppført på eigedommen og teke i bruk har med andre ord ikkje vore gjennom ein fullstendig godkjeningsprosess.

Uavhengig av manglande komplettering av søknadsprosess og godkjenning har dispensasjonen som vart gitt i 2015 gått ut. Det ligg ikkje føre godkjent reguleringsplan og det mellombelse tiltaket med infrastruktur er ikkje fjerna og terreng tilbakeført.



Situasjonsplan av tiltaket som godkjent



Flyfoto frå 2020

Flyfoto frå 2020 viser at tiltaket er ferdigstilt og sammenfallande med tiltaket som det vart påbegynt ein søknadsprosess for i 2015.

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

Frist for retting

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

Bruken av modulbygg må opphøyre snarast og seinast innan **30.11.22**. Det må sendast inn skriftleg stadfesting innan fristen på at bruken er opphøyr.

Retting og tilbakeføring må være utført innan **28.02.23**. Vi skal underrettast skriftleg med bilete av utført retting når arbeidet er gjort. Med retting meinast at alle godkjente tiltak i rammeløyve skal fjernast og at brukt terreng skal tilbakeførast til opphavelig terrengoverflate.

De må vurdere om rettingsarbeidet er søknadspliktig før tiltaket rettast/tilbakeførast.

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 31.08.22.**

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.

Kva skjer om de ikkje rettast 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 30 000,- blir ilagt den 01.12.22 dersom ikkje den ulovlege bruken opphøyrer.

Løpande dagmulkt på kr 1000,- per eining frå og med 01.12.22 dersom ikkje den ulovlege bruken opphøyrer.

Eingongsmulkt på kr 30 000,- blir ilagt den 01.03.23 dersom ikkje det ulovlege tilfellet er retta.

Løpande dagmulkt på kr 1000,- fra og med 01.03.23 dersom det 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 uaktsamt fordi kommunen legg til grunn at eigar har vore kjent med manglande godkjenning av bygning samt at løyvet gjekk ut etter 5 år dersom ikkje regulering vart gjennomført.

De har rett til å uttale dykk før det vert fatta vedtak om ilegging av gebyr for brot. **Frist for uttale er sett til 31.10.22.** 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 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 (21/1049) i emnefeltet.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Miljø og filsyn

Eirik Berntsen
Avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Alver Hotel As

Alvervegen 100

5911

Alversund