



Solveig Hopland Strand  
Sagstadvegen 111  
5919 Frekhaug

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/9442 - 22/63222

Saksbehandlar:  
Roger Fanavoll Fjellsbø  
roger.fanavoll.fjellsbo@alver.kommune.  
no

Dato:  
23.08.2022

## Vi har registrert eit ulovleg forhold på eigedomen din - varsel om pålegg om retifing og tvangsmulkt - gbnr 318/34 Sagstad

Tiltak: melding om mogleg ulovleg tiltak - mur og utfylling  
Byggjestad: Gbnr 318/34 Sagstad  
Tiltakshavar: Solveig Hopland Strand og Thor Magne Strand  
Ansvarleg søkjar:

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

Kommunen viser til vårt brev av 14.06.22 med førespurnad om mogleg ulovleg tilfelle, samt dykkar tilsvar av 31.07.22.

Dette er et førehandsvarsel om at vi vurderer å pålegge dykk å rette opp det ulovlege tilfellet. Det betyr at de innan 22.09.22 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.

### Beskrivelse av det ulovlege tilfellet

Tiltaket gjeld opparbeiding av steinmur og utfylling av området mot garasje. I reguleringsplan (PlanID: 125620080002 Reguleringsplan for Solhaug, gnr. 18 bnr. 14 m.fl.) er området regulert til felles kjøreveg for gbnr 18/35 og 18/36.

Kommunen finn at det er sett opp mur og utfylling av området på eigedomen, utan at det ligg føre søknad om løyve til tiltak. Som grunneigar må du søke om løyve for tiltak som ikkje er i tråd med reguleringsplanen for området.

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

### 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 ved å tilbakeføre det ulovlege forholdet eller du kan søke om å få det godkjent i etterkant.

### **Frist for retting**

Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 30.11.2022**.

### **De har rett til å gje uttale**

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 uttale 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 same som i dette varselet.

### **Tiltaket/tiltaka kan søkjast om**

De eller ein ansvarleg søkjar (fagperson) kan søkje om å få tilfellet godkjent. Søknaden må vere komplett og mottatt hos oss innan **30.11.2022**. Om de 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.

Mur og utfylling av området må fjernast/tilbakeførast dersom søknaden vert avslått.

### **Kva skjer om de 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 same frist for retting i vedtaket. Dersom det ulovlege tilfellet ikkje rettast innan dei fristane som er satt, vil de bli ilagt tvangsmulkt.

### **Det kan bli fatta følgjande vedtak om tvangsmulkt:**

Eingongsmulkt på kr 10 000,- blir ilagt den **01.12.2022** dersom ikkje det ulovlege tiltaket er tilbakeført eller vi har mottatte komplett søknad.

Løpande dagmulkt på kr 200,- frå og med **01.12.2022** dersom det ulovlege tiltaket 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 de meir informasjon om kva som er søknadspiktig og korleis ein søkjer:

- Direktoratet for byggkvalitet: [www.dibk.no](http://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 tidlegare 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.

### **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 k
- 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 byggesaksforskrifta (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. <nr.> eller på e-post [post@alver.kommune.no](mailto: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

Roger Fanavoll Fjellsbø  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Solveig Hopland Strand  
Thor Magne Strand

Sagstadvegen 111  
Sagstadvegen 111

5919    Frækhaug  
5919    FREKHAUG