



Alver Hotel As
Alvervegen 100
5911 Alversund

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/1049 - 22/77655

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

Dato:
11.10.2022

Du må rette dette det ulovlege forholdet - Pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt - GBNR 137/129 Alver

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

VEDTAK

1. Opphøyr av bruk

Vi pålegg dykk å opphøyre all bruk av oppført modulbygg og øvrige tiltak godkjent i rammeløyve datert 05.08.15 inntil det eventuelt ligg føre løyve. Frist for opphøyr av bruk er **30.11.22**. Det må sendast inn skriftleg stadfesting innan fristen på at bruken er opphøyr.

2. Retting

Vi pålegg dykk at oppført modulbygg og øvrige tiltak godkjent i rammeløyve datert 05.08.15 må fjernast og at brukt terreng skal tilbakeførast til opphøveleg terrengoverflate. Fristen for retting og tilbakeføring er **28.02.23**.

3. Tvangsmulkt

Eingongsmulkt på kr 30 000,- blir ilagt den 01.12.22 dersom den ulovlege bruken ikkje opphøyrer.

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

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

Løpande dagmulkt på kr 1000,- frå og med 01.03.23 dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

Vedtaket har heimel i plan og bygningslova §32-3 og §32-5.

Tidligere saksgang

Vi viser til varsel om opphør av bruk, retting og ilegging av tvangsmulkt 01.08.22. Vi har ikkje mottatt noko stadfesting på varselet eller bekreftelse på opphør av bruk.

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 opphaveleg terrengoverflate.

Grunngjeving for vedtaket

Alver Hotel AS eig eigeidomen og er derfor ansvarleg for at reglane i plan- og bygningslova (pbl.) følgjast.

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 eigeidommen og teke i bruk har med andre ord ikkje vore gjennom ein fullstendig godkjenningsspross.

Uavhengig av manglande komplettering av søknadspross 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.

Kva skjer om de ikkje rettar tilfellet?

Om de ikkje rettar tilfellet eller søkjer innan fristen, må de betale tvangsmulkt som vedtatt over. Vi kan vedta nye og høgare tvangsmulktar dersom det ulovlege tilfellet fortsett.

Om ein ikkje rettar seg etter pålegget innan fastsatt frist, kan det følgjast opp med forelegg. Eit forelegg kan få virkning som rettskraftig dom.

Pålegg kan tinglysast som heftelse på eigedomen om det ulovlege tilfellet ikkje rettast.

Informasjon om retten til å klage

De har rett til å klage på vedtaket. Klagen må sendast til oss **innan 3 veker** frå dette vedtaket vart mottatt. Dette gjeld også dersom det sendast inn søknad.

Dersom vedtaket påklagast, og Statsforvaltaren opprettholder vårt vedtak, vil frist for **retting** vere **fem veker** etter Statsforvaltarens vedtaksdato. Dette gjeld **ikkje** for opphøyr av bruk. Det må derfor bekreftast av dykk at bruken er opphøyrd innanfor fristen sjølv om det sendast inn klage.

Kva ansvar har ein eigar av ein eigedom?

Den som eig ein eigedom er ansvarleg for at alle endringar som er utført på eigdomen er i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) og gitte løyve. Det betyr at noverande eigar er ansvarleg, sjølv om det er tidlegare eigar som har utført arbeida.

Har du spørsmål eller vil ta kontakt med oss?

Ta kontakt med saksbehandlar på tlf. 56 37 54 66 eller på e-post post@alver.kommune.no.

Ved vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnummer 21/1049, eventuelt 137, 129.

Aktuelt regelverk

- Plikt til å søkje om tiltaket fremgår av plan- og bygningslova (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.

Mynde

Saka er behandla og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Eirik Berntsen
Avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Mottakarar:

Alver Hotel As

Alvervegen 100 5911

Alversund