



ALVER
KOMMUNE

Miljø og tilsyn

Landsvik Eigedom As
Gerhard Grans vei 36
5094 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/5731 - 22/92654

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

Dato:
13.01.2023

Vi har registrert eit ulovleg forhold på eigedommen din - varsel om pålegg og tvangsmulkt - GBNR 351/19 Landsvik

Tiltak: Mogleg ulovleg tiltak
Byggjestad: Gbnr 351/19 Landsvik
Tiltakshavar: Landsvik Eigedom As

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

Kommunen viser til brevet vi sendte deg 22.09.22, der vi gav pålegg om stans og varsel om tvangsmulkt. Etter kva vi har registrert per i dag er stoppordren fulgt og arbeidet vart stoppa så snart det låg føre vedtak om dette.

Dette er et førehandsvarsel om at vi vurderer å pålegge deg å rette opp det ulovlege tilfellet. Det betyr at du innan 08.02.23 kan komme med fleire opplysningar. Om opplysningane ikkje endrar vårt syn på saka, vil du få eit nytt brev med eit pålegg kor vi sett 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 26.08.22 og 23.11.22. Til stades på synfaringa var representantar frå kommunen og eigar. Ved synfaringa vart dei faktiske tilhøva på staden klarlagt og dokumentert.

I vårt arkiv viser flyfoto frå 2020 denne situasjonen:



Bilder frå synfaring 23.11.22:



Terrenginngrep nedre del



Terrenginngrep nedre del frå motsatt side



Terrenginngrep nedre del



Ferdig planert område øvre del



Flyfoto 2018

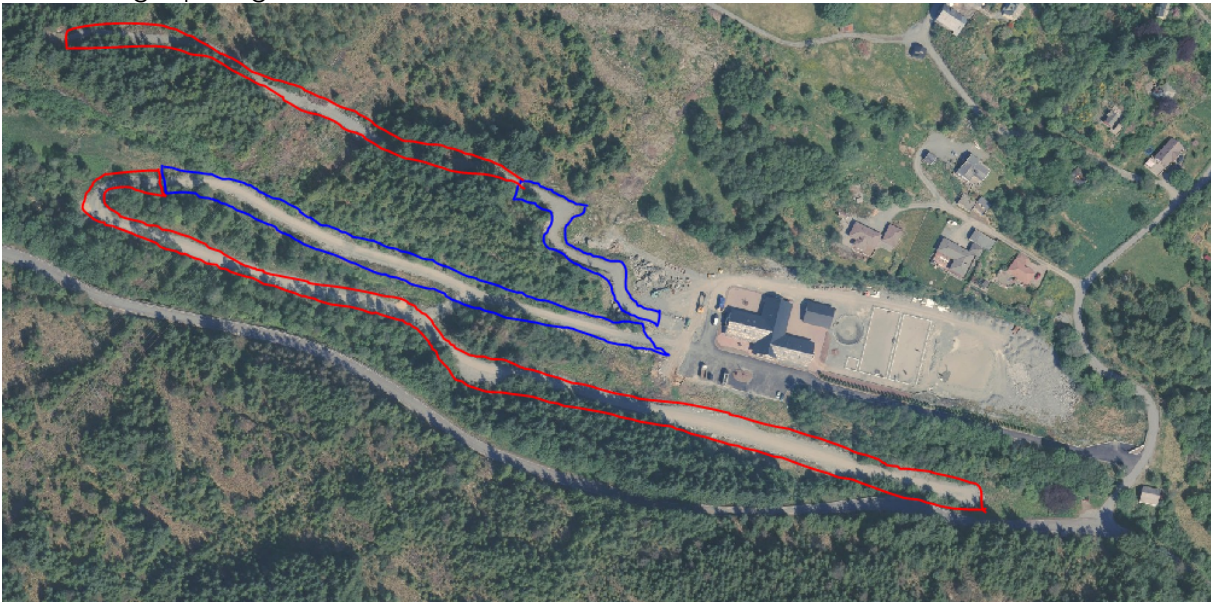


Motteke bildedokumentasjon frå tiltakshaver om terrengsituasjon før terrenginngrep i 2022

Miljø & tilsynsavdelinga har gått gjennom flyfoto, fotodokumentasjon, gitte tillatelsar og vore på synfaring på eigedommen.

Kommunen finn at det er utført terrenginngrep på eigedomen, utan at det ligg føre søknad om løyve til tiltak.

Interne vegar på eigedommen:



Basert på det vi har funne av informasjon er vegtrasè markert med blått i samsvar med gjeldande situasjonsplan for eigedommen. Vegtrasè markert med rødt kan vi ikkje sjå er vurdert og godkjent gjennom søknad. Arbeidet med opparbeiding av vegar markert med rødt har blitt utført i perioden 2015-2018, jf. endring på flyfoto.



Markert areal der det er gjort terrenginngrep i 2022

I perioden mai-september 2022 er det gjort terrengarbeid innanfor markert areal. Området har blitt delvis masseutskifta og terrenget er planert ut i ei terrenghøgde tilpassa omgivnadene og massebalansen innanfor området. Arbeida er gjort i forbindelse med planlagt framtidig bruk av eigedommen slik det går fram i førespurnad om førehandskonferanse som vart avholdt 19.08.22:

Søkjar opplyser at eksisterande hestesenter som er bygd ut mellom 2009 – 2017 pr. d.d. ikkje er i drift og det er ynskje om å få ny drift på området. Det er ynskje å sjå om det er mogleg å få til innanfor Landbruk+.

Det er ynskje ha aktivitet som:

- Gardskafé / restaurant
- Møtelokale for arrangementet som konfirmasjon og andre tilstellingar
- Etablering av minigolf anlegg der luftegarden har vore
- Etablere eit utvendig svømmebasseng for barn og voksne
- Lage eit parkanlegg til rekreasjon og leik
- Parkering for biler og bubilar

Det vil fortsett vera innslag av hester, ponnier og andre dyr.

Som det vart informert om på førehandskonferanse er planane og tiltaka, som allereie er gjort, søknadspliktige etter plan og bygningslova og fleire av tiltaka krev dispensasjon eller planendring for å gjennomførast.

Arealet der det er gjort arbeid på i 2022 er beregna til om lag 7daa. Kommunen vurderer igangsatte arbeider som søknadspliktige då dei har eit omfang og utstrekning som vurderast som eit vesentlig terrenginngrep sjølv om endringa i terrenghøgda i hovudsak er under 1m. Den planlagte bruken er heller ikkje i samsvar med arealføremålet.

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

Retting av det ulovlege tilfellet

Retter du opp det ulovlege tilfellet, unngår du pålegg og tvangsmulkt. utfordringane i dette høvet er at det delvis er gjort irreversible tiltak ved at tidlegare myrareal er øydelagt. Det er også ei utfordring at retting og tilbakeføring må skje i samsvar med gjeldande arealføremål og bruk medan planane for framtidig bruk er ein heilt anna.

Kommunen har vurdert at retting kan skje på følgjande måte:

- Etablert veg markert med rødt på øvre del av eigedommen må omsøkast til landbruksveg.
- Øvre del av eigedommen der det er gjort terrenginngrep må søkast om og etablerast som nydyrking.
- Nedre del av eigedommen på areal mellom tidlegare etablert vegtrasè må tilbakeførast til myr/grøntareal.
- Etablert veg markert med rødt på nedre del må avgravast med ca. 0,5 meter av topplag på veg og deretter dekkast til med jord og tilbakeførast til grøntareal.
- Bekkeløp mot Kårbøtjørna som er avskjært med landbruksveg må reetablerast.
- Det må gjerast naudsynte tiltak som forhindrar at rettingsarbeidet gjer skade på omgjevnadene i og rundt Kårbøtjørna.

Før retting settast i gang må det ligge føre ein plan for rettingsarbeidet som skal sendast inn til Miljø & tilsynsavdelinga. Det må også innhentast godkjenning frå landbruk til landbruksveg og nydyrking for øvre del.

Vi presiserer at retting **ikkje** vil medføre at arealet kan takast i bruk til planlagt framtidig bruk som skissert i førehandskonferanse. Ei slik endring må skje gjennom ein søknad eller planprosess. Rettingspålegget er ei tilbakeføring til siste godkjent bruk og situasjonsplan for areal på nedre del og eit pålegg om å søke om godkjenning for arealet på øvre del av eigedommen.

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

Frist for retting

Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 31.05.23**.

Du har rett til å gje uttalelse

Send oss ei utgreiing dersom duhar 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 31.05.23. 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.

Dersom søknaden vert avslått må det ulovlege tilfellet rettast som beskrevet ovanfor.

Kva skjer om du 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 50 000,- blir ilagt den 01.06.23 dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

Løpande dagmulkt på kr 2 000,- fra og med 01.06.23 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 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 tiltaket er av eit slikt omfang at utførande burde forstått at slikt arbeid er søknadspliktig. Vi er av den oppfatning at brotet i dette høvet er forsetteleg fordi arbeidet har pågått også etter at du ved førehandskonferanse vart opplyst om at planane for eigedommen var søknadspliktige. Kommunen har også vurdert det som alvorleg ettersom det til dels er gjort tiltak som ikkje kan tilbakeførast.

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 08.02.23.** 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 k 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

Eirik Berntsen
Avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Sands Advokatfirma Da Avd
Bergen

Postboks 1150 - 5811
Sentrum

BERGEN

Mottakarar:

Landsvik Eigedom As

Gerhard Grans 5094
vei 36

BERGEN