



Radu Lucian Corfariu  
Osterfjordvegen 1273  
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/7512 - 23/1508

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

Dato:  
04.09.2023

## Vi har registrert eit ulovleg forhold på eigedommen din - varsel om pålegg og tvangsmulkt - gbnr 214/16 og 19 Fyllingsnes

Byggjestad: Gbnr 214/16  
Tiltakshavar: Radu Lucian Corfariu

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

Dette er eit førehandsvarsel om at vi vurderer å pålegge deg å rette opp det ulovlege tilfellet. Det betyr at du **innan 04.10.23** kan komme med fleire opplysningar. Om opplysningane ikkje endrar vårt syn på saka, vil du få eit nytt brev med eit pålegg kor vi 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 21.09.22. Til stades på synfaringa var representantar frå kommunen og eigar. Ved synfaringa vart det konstatert fleire tilhøve som ikkje er i samsvar med gjeldande godkjenningar på eigedommen.

Vedlagt situasjonskart gir eit oversyn over byggetiltak på eigedommen. Dei ulike tiltaka er nummerert frå 1-7 og vi vil her gje ei oppstilling av status for kvart einiskild tiltak.



Flyfoto 2020

### 1. Støyskjem mot E39

Ikkje godkjent – Kommunen hadde oppfølging med dette tiltaket i 2016. Vi kan ikkje sjå at tiltaket er lovleggjort ved søknad og godkjenning. Ved synfaringa var tiltaket framleis oppført.



## 2. Garasjetelt

Ikkje godkjent – Viser ikkje på flyfoto av 2020 og det leggst til grunn at det er oppført i seinare tid. Synfaringa vart gjennomført den 21.09.22. Dersom garasjeteltet fortsatt er oppført idag, vert det rekna som eit søknadspliktig tiltak. Om det vert ståande meir enn 2 år vert det rekna som ein permanent bygning.



## 3. Garasjebygning

Ikkje godkjent slik den framstår i dag. På flyfoto finn vi bilete av garasjebygning tilbake til før 2003, men då vesentleg mindre. Garasjen har blitt vesentleg ombygd/påbygd i perioden 2009-2015. På eit tidspunkt har også sørlige del av garasjen blitt innreia og teke i bruk til beboelse.







Flyfoto 2009



Flyfoto2015



Foto garasje 21.09.22



Innreia del av garasje

#### 4. Einebustad

Godkjent. Det vart i 2020 søkt om og godkjent tilbygg/påbygg på einebustaden. Av søknadspapir og teikningar går det fram at dette gjeld tiltak nr 4 i oversikt. Tiltak 5 går ikkje fram av søknadspapira og godkjenninga.

#### 5. Tilbygg/uthus tilknytta einebustad

Ikkje godkjent. Ikkje direkte samanbygd med einebustad, men ligg heilt inntil einebustaden og må reknast som tilbygg sidan avstandskrav for å kunne være ein separat bygning ikkje er ivareteke.





Tilbygg/anneks



Innreia som utestove

## 6. Lagerbygning

Ikkje godkjent. Lagerbygningen er større enn 50m<sup>2</sup> og oppført uten at den har blitt søkt om.



Lagerbygg / utebod



Lagerbygg sett ovenfrå

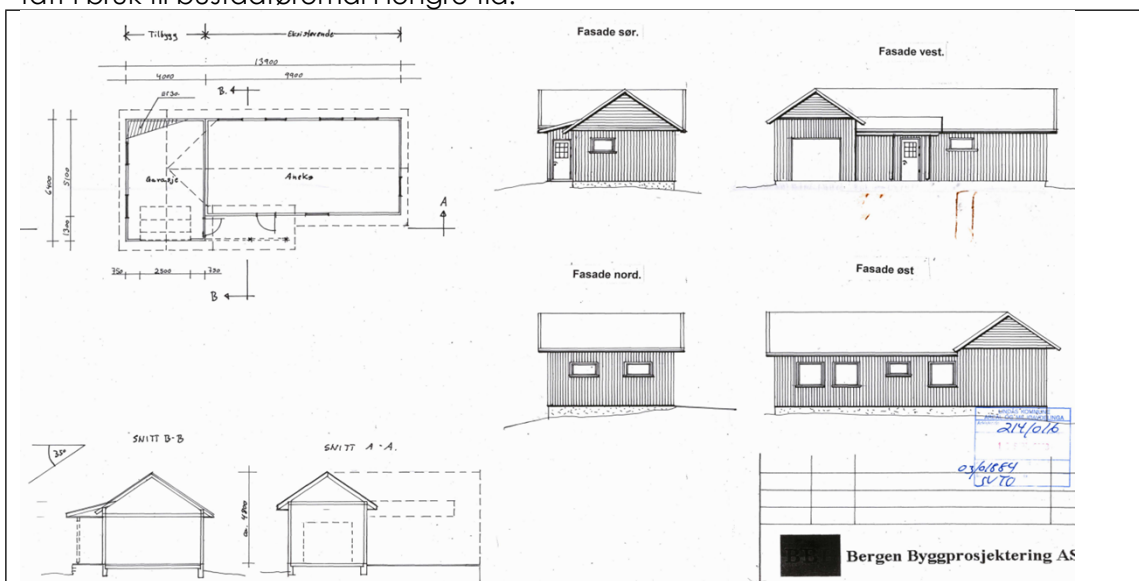
## 7. Anneks med garasje

Ikkje godkjent slik den framstår og nyttast i dag. Det vart i 1983 søkt om riving og gjenoppbygging av uthus. I 2003 vart det søkt om og godkjent garasje i tilknytning til bygningen. I ny søknad er eksisterande del omtalt som anneks utan at det går fram noko ytterligere teikningar eller beskrivelse som viser bruk og innreining av eksisterande del. Eldre flyfoto viser ein bygning heilt tilbake til før 1951.



Flyfoto 1979

I dag er det fortsatt garasje på garasjedelen. Hovuddelen ser ut til å ha blitt innreia og tatt i bruk til bustadførsmål i lengre tid.



Godkjente teikningar 2003



Tiltak nr 7

## Oppsummering og vurdering av ulovlege tilfeller

Tiltak nummer 1, 2, 5 og 6 må fjernast og terreng tilbakeførast til opphavelig situasjon.

Tiltak nummer 3 må tilbakeførast til storleik og utforming som vist på flyfoto av 2003. Dette omfattar også tilbakeføring av areal tilrettelagt for beboelse til lager/garasje. Kommunen kan ikkje påvise at at bygning etablert før 2003 er ulovleg. Utvidinga etter 2003 og innreiing av garasje til bustadforemål er gjort utan søknad og godkjenning og difor ulovleg etablert.

Tiltak nummer 7 må tilbakeførast til godkjent føremål som er uthus. Sjølv om etablert del av bygningnen ved søknad om garasje vert omtalt som anneks, kan vi ikkje sjå at bruksendring er omfatta av denne søknaden og det er heller ikkje lagt ved planteikningar som viser arealbruk av bygningen. Kommunen legg til grunn at godkjent bruk er det som går fram av løyve som vart gitt i 1983, der det vart godkjent som uthus. Innreiing må difor tilbakeførast slik at det ikkje lenger framstår som ein bustad. Dette innebærer fjerning av kjøkken, bad, stue, soverom slik at bygningen ikkje kan nyttast til beboelse.

## Korleis kan du 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:

Bruken av tiltaka må opphøyre snarast og seinast innan **31.01.24**. Det må sendast inn skriftleg stadfesting på at bruken er opphøyr.

Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 31.01.24**.

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

## Du har rett til å gje uttale

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 04.10.23**.

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.

## 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 31.01.24**.

Er søknaden komplett og omfattar alle ulovlege tiltak, ventar vi med å følgje opp pålegg om retting til søknaden er ferdig behandla.

Du må bekrefte at bruken er opphøyr innan fristen sjølv om det sendast inn komplett søknad.

Vert søknaden godkjent avsluttast ikkje ulovlegheitsoppfølginga før det er gjeven bruksløyve/ferdigattest.

## 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 og opphøyr av bruk 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 20 000,- blir ilagt den 01.02.24 dersom ikkje den ulovlege bruken til bebuing opphøyrer.

Løpande dagmulkt på kr 500,- frå og med 01.02.24 dersom ikkje den ulovlege bruken til bebuing opphøyrer.

Eingongsmulkt på kr 20 000,- fra og med 01.02.24 dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

Løpande dagmulkt på kr 200,- fra og med 01.02.24 dersom støyskjerm ikkje er fjerna.

Løpande dagmulkt på kr 200,- fra og med 01.02.24 dersom garasjetelt ikkje er fjerna.

Løpande dagmulkt på kr 200,- fra og med 01.02.24 dersom garasje ikkje er tilbakeført.

Løpande dagmulkt på kr 200,- fra og med 01.02.24 dersom tilbygg ikkje er fjerna.

Løpande dagmulkt på kr 200,- fra og med 01.02.24 dersom lagerbygning ikkje er fjerna.

Løpande dagmulkt på kr 200,- fra og med 01.02.24 dersom uthus ikkje er tilbakeført til lovleg bruk.

Storleiken på mulkt er satt ut i frå ein foreløpig vurdering, og kan endrast i vedtaket.

### **Korleis søkje om løyve?**

Her finn du informasjon om kva som er søknadspliktig og korleis ein søker:

- 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 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 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 tiltaket er av eit slikt omfang at utførande burde forstått at slikt arbeid er søknadspliktig.

### **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 04.10.23.** 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, 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](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

Per Sveinar Morsund  
Rådgjevar

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

**Mottakarar:**

Radu Lucian Corfariu

Osterfjordvegen 1273

5913

EIKANGERVÅG