



Tom Atle Olsen  
Flatøyvegen 53  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 23/610 - 23/57611

Saksbehandlar:  
Hogne Askeland  
hogne.askeland@alver.kommune.no

Dato:  
14.07.2023

## **Førehandsvarsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt - gbnr 336/62 Ådland nordre**

Byggjestad: Gbnr 336/62  
Tiltakshavar: Tom Atle Olsen

Vi viser til vårt brev datert 22.05.2023 med utsett frist for tilbakemelding om tilhøva på eigedom gbnr. 336/62, frist for tilbakemelding vart sett til 05.06.2023. Alver kommune kan ikkje sjå å ha mottatt noko tilbakemelding frå deg innan denne fristen.

Dette er et førehandsvarsel om at vi vurderer å pålegge deg å rette opp det ulovlege tilfellet. Det betyr at du innan **14.08.2023** kan kome med fleire opplysningar. Om opplysningane ikkje endrar vårt syn på saka, vil du få eit nytt brev med eit pålegg kor vi set ein frist for når du må ha retta forholdet. I pålegget kan vi og setje ei tvangsmulkt. Ein tvangsmulkt er eit pengebeløp som forfell om ein ikkje heldt fristen i pålegget.

### **Skildring av det ulovlege tilfellet**

På eigedomen din er det plassert brakker og husvogn. Tomten er planert og heva heilt inn til nabogrense. Tomten vert bl.a. nytta til lagring av jord, stein og grusmassar.

Eigedomen ligg innanfor eit område som i arealdelen i kommuneplan for Meland kommune er definert som LNF-område (Landbruks-, natur- og friluftsområde.) Føremålet gjeld landbruks-, natur og friluftsområde med naudsynte tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. pbl § 17-7 nr. 5 a. Bruk av tomten til oppbevaring av brakker, husvogn og lagring av diverse massar er ikkje i samsvar med arealformål for eigedomen og av den grunn må dette opphøyrast.

### **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 måtar:

Bruken av husvogn må opphøyrast snarast og seinast innan **14.08.2023**. Brakker og husvogn må fjernast og tomten må ryddast for lagra massar. Terrenginngrep må tilbakeførast. Det må

sendast inn skriftleg stadfesting innan 14.08.2023 på at bruken er opphørt og at tomten er rydda og tilbakeført.

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

### **Frist for retting**

Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 14.08.2023**.

### **Du har rett til å gje uttalelse**

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 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.

### **Tiltaka kan søkjast om**

Du eller ein ansvarleg søkjar (fagperson) kan søkje om å få tilfellet godkjent. 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.

Du må bekrefte at bruken er opphørt innan fristen **14.08.2023** sjølv om det sendast inn komplett søknad.

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

Bygningar og terrenginngrep må tilbakeførast dersom søknaden vert avslått.

### **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 same 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. 15.000,- kan bli ilagt den 01.09.2023 dersom ikkje den ulovlege bruken opphøyrer og egedomen er rydda og tilbakeført.

Løpande dagmulkt på kr. 200,- kan bli ilagt frå og med 01.09.2023 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 søknadspликтig 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 gjev 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.

### **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.

### **Dine rettigheter**

De har rett til å uttale deg før det vert fatta vedtak om ilegging av gebyr for brot. **Frist for uttale er sett til 14.08.2023.** 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 framgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2 jf. § 20-1.
- 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 førehandsvarsla 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 følger 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 første ledd.
- Vi kan politianmelde forholdet etter plan- og bygningslova § 32-9.
- Krav til førehandsvarsling av pålegg følger av forvaltningslova § 16.
- Din rett til å klage på vedtaket følger 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. **56349006** 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

Hogne Askeland  
Konsulent

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

#### **Mottakarar:**

Tom Atle Olsen

Flatøyvegen 53

5918 FREKHAUG