



Solholmen Invest AS
Blombakken 1
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/15285 - 20/58502

Saksbehandlar:
Madeleine Fonnes Aase
madeleine.fonnes.aase@alver.kommune.no

Dato:
12.10.2020

Førehandsvarsel om opphør av bruk og pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt - gbnr 135/1 Solholmen

Tiltak: Bruksendring, flytebrygge, kai, telt
Byggjestad: Gbnr: 135/1

Kommunen er kjent med at søknadspiktig bruksendring til næring, etablering av flytebrygge, kai/treplattung og telt på eiegenommen er utført utan naudsynt gyldig dispensasjon/løyve.

Kommunen viser til avslag på søknad om dispensasjon i sak 20/425, datert 25.08.2020.

Dette er et førehandsvarsel om at vi vurderer å pålegge deg å rette opp det ulovlege tilfelle og stoppe bruken.

Du kan innan 05.11.2020 kome med fleire opplysningar i saka. Om opplysningane ikkje endrar vårt syn, vil du få eit nytt brev med vedtak der kommunen krev at dei ulovlege tiltaka må vere retta og bruken opphøyra. I vedtaket kan vi og illeggje tvangsmulkt. Ein tvangsmulkt er eit pengebeløp som forfell om ein ikkje heldt fristen for retting.

Beskriving av dei ulovlege tilfella

Saka gjeld ulovleg bruk av bygningsmasse på gbnr. 135/1 til næringsverksemd.

I 2012 vart det søkt om bruksendring frå fritidsbustad og sjøbod til privat tenesteyting, oppføring av kai/treplattung, flytebrygge og telt. Det vart gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og arealføremål i sjø av Plan- og miljøutvalet den 06.03.2013. Dispensasjonen vart gjeven på vilkår av at kravet til parkering vart oppfylt.

Sjølve byggesøknaden vart ikkje behandla, då kommunen etterlyste fleire opplysningar. I brev datert 26.04.2013 sendte kommunen ut orientering om vidare saksgang der det mellom anna står:

«Det vert gjort merksam på at det på noverande tidspunkt kun ligg føre dispensasjon i saka, ikkje løyve til bruksendring eller oppføring av flytebrygge og kai etter pbl § 20-1. Godkjent bruk er fortsatt fritidsbustad, og bustaden må ikkje nyttast til anna enn det som er godkjent bruk.»

Dåverande Lindås kommune mottok ikkje komplett byggesak innanfor 3 års fristen for dispensasjonsvedtaket som vart gjeve i 2013. Dispensasjonsvedtaket gjekk ut i mars 2016.

I 2017 vart det søkt om dispensasjon frå arealføremål LNF og plan- og bygningslova § 1-8 for bruksendring frå fritidsbustad til selskapslokale/overnatting, sjøbod til serveringslokale, oppføring av telt, flytebrygge og kai. Saka vart behandla i møte for Plan- og miljøutvalet 25.04.2018 der det vart gjeven mellombels dispensasjon i inntil 2 år for tiltaka som søkt om, med eit unntak. Treplattingen vart gjeven dispensasjon på vilkår om at den vart redusert i omfang og berre ført opp i same lengde som fasade på sjøbua mot nord. Også her vart dispensasjon gjeven på vilkår av at kravet til parkering var oppfylt.

Det vart i sak 17/2127, datert 20.09.2018, gjeven rammeløyve som omsøkt, og i samsvar med mellombels dispensasjon. Igangsettingsløyve er datert 21.06.2019.

Det vart søkt om mellombels bruksløyve i 2019. Søknaden vart avslått fordi vilkåra ikkje var oppfylt.

Det vart seinare søkt om forlenging av mellombels dispensasjon som gjekk ut 25.04.2020. I sak 20/425 er det gjeven avslag på søknad om mellombels dispensasjon.

Frå sakshistorikka kjem det fram at det heile tida har vore krav om at bruken av eigedomen må regulerast. Mellombels dispensasjonen vart gjeven med ei tidsramma på 2 år fordi det var ei realistisk tidsramme for utarbeiding av ein reguleringsplan. Arbeid med regulering av eigedomen er ikkje sett i gang.

Status i saka er at det er gitt avslag på søknad om mellombels dispensasjon frå byggegrense mot sjø og arealføremål LNF for bruksendring av fritidsbustad til næringsverksemd, sjøbod til serveringslokale, etablert telt, flytebrygge og kai. Bruken av bygningane er difor ikkje lovleg og saka vert følgd opp vidare med heimel i kapittel 32 i plan- og bygningslova.

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

Kommunen finn at fritidsbustad og sjøhus på eigedomen er teke i bruk som næringsverksemd utan at det ligg føre gyldig løyve til bruksendring.

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

Korleis kan du rette opp i det ulovlege tilfellet?

Retter du opp det ulovlege tilfellet, unngår du pålegg og tvangsmulkt. Det kan skje på to måtar:

1. Du kan opphøyr bruken av fritidsbustad og sjøhus til næringsverksemd og tilbakeføre/fjerne flytebyggje, kai/treplatting og telt.

«Tilbakeføring» betyr at eigedommen må sjå ut som den gjorde før du starta med det ulovlege arbeidet, at bruken som næringsverksemd må opphøyr, og tilrettelegginga for næringsverksemd må fjernast.

Du er sjølv ansvarleg for å gje beskjed til kommunen når bruken er opphøyrd og tiltaka er fjerna.

2. Eigedomen må regulerast og tiltaka må søkjast om.

Du kan ikkje bruke eigedomen til næringsverksemd medan prosessen pågår.

Rett til å gje uttale

Du har rett til å gje uttale i saka. Uttale må vera sendt innan 05.11.2020.

Frist for retting

Du må rette dei ulovlege tilfella **innan 15.02.2021**.

Dersom vi ikkje mottar nye opplysningar som gir grunnlag for å avslutte saka helt eller delvis, vil det bli fatta vedtak i saka om 4 veker.

Det vil bli gjeve same frist for retting i vedtaket. Dersom det ulovlege tilfelle ikkje vert retta og bruken stoppa innan fristen som er gjeve, vil du bli ilagt tvangsmulkt.

Det kan bli fattet følgjande vedtak om tvangsmulkt:

Eingongsmulkt på kr. 40 000,- og løpende dagmulkt på kr 700,- fra og med 16.02.2021 dersom det ulovlige forholdet ikke er rettet innen fristen.

Etter fristen for uttale vil vi vurdere å fatte vedtak om pålegg om retting og opphør av bruk. Fristen i vedtaket vil være den samme som i dette varselet.

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.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Regelverk

- Plikten til å søke om tiltaka framgår av plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 bokstav a og d.
- Kommunen har anledning til å gje pålegg om å rette det ulovlege forholdet etter plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd.
- Kommunen har anledning til å vedta tvangsmulkt etter plan- og bygningsloven § 32-5.
- Kommunen si plikt til å førehandsvarse eventuelle vedtak framgår av plan- og bygningsloven § 32-2.

Har du spørsmål?

Vi svarar gjerne på spørsmål på telefon 56 34 90 56, eller du kan sende e-post eller post til

- post@alver.kommune.no
- Alver kommune, postboks 4, 5906 Frekhaug

Husk å merk med saksnummer.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Miljø og tilsyn

Silje Haukedal
Avdelingsleiar

Madeleine Fonnes Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Solholmen Invest AS

Blombakken 1

5911

ALVERSUND