



Tippetue Arkitekter AS
Fanttoftvegen 44
5072 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3975 - 14/15482

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
13.10.2014

Gbnr 23/509 - Løypetona - Førehandsvarsel om retting og tvangsmulkt - Utfylling i regulert friområde

FØREHANDSVARSEL om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt

Tiltakshavar/Grunneigar: JM Norge AS
Ansvarleg søkjar: Tippetue Arkitekter AS

Bakgrunn:

Det vert vist til kommunen sitt løyve av 12.6.2014, DNT-sak 153/2014, om samla opparbeiding av utomhusareal innanfor byggjefelt B2 i Løypetona – Gbnr 23/509 i Meland kommune, arkivsakid 14/2479.

Vidare vert det vist til vedlagt e-post frå Meland kommune til JM Norge AS av 2.9.2014, og svar motteke frå prosjektsjef Tor Stensaker same dag.

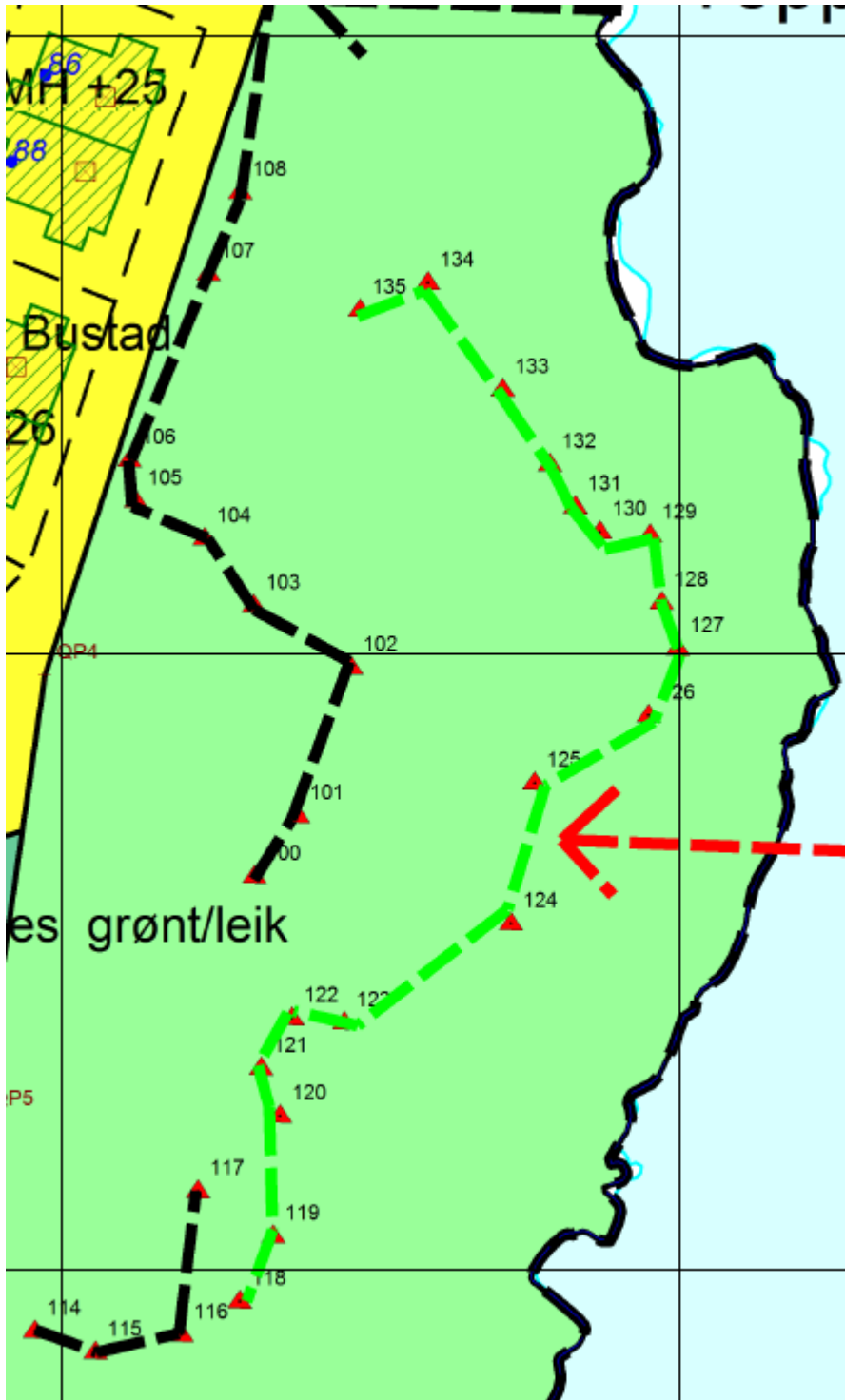
Som opplyst i ovanstående e-post, har Meland kommune undersøkt om arbeidet innanfor felt B2 i Løypetona har skjedd i samsvar med godkjent løyve og gjeldande reguleringsplan. Undersøkingane er gjennomført ved synfaring og ved oppmåling av reguleringsplangrense mot friområde og oppmåling av fyllingskant/fyllingsfot. Oppmåling er utført av oppmålingsingeniør i Meland kommune. Resultat av oppmåling og bilete frå synfaring ligg vedlagt (8 vedlegg).

Grunngjeving for førehandsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt:

Undersøkingane viser at både fyllingsstopp og fyllingsfot kjem vesentleg ut over reguleringsplanen sine grenser mot friområde langs sjø.

Nord aust i friområdet er det fylt ut jord og steinmassar så nær som 10 meter frå sjø. Utfylling dekker eit areal i friområde med storleik på om lag 2800 m².

I kartutsnitt datert 10.10.2014 framkjem situasjonen slik:



Sort stipla linje viser innmålt topp fyllingskant. Grøn stipla linje viser fyllingsfot. Det vert vedlagt foto som visar utfylling utanfor godkjent byggeområde (målestang/GPS står i grense for friområde):



Også elles - langs nær heile grensa mot friområde i reguleringsplanen - er det fylt ut med jordmassar, sprengstein og steinmassar inn i friområdet og ned mot sjø (røde merke i terrenget viser grensa mot friområde).



Meland kommune har ikkje gjeve løyve til tiltak utanfor reguleringsplanen sine grenser for byggeområde. Kommunen kan heller ikkje sjå at nokon tiltak i dette området har vore omsøkt korkje permanent eller mellombels.

Dei skildra tiltaka er i strid med planformålet og krev dispensasjon. Føresegner om søknadsplikt følger av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-2, jf. byggesaksforskrifta (SAK) kap. 4.

Det vert vist til situasjonsplan stempla godkjent i sak 14/2479, og til innhaldet i saksutgreiinga til dette vedtaket der følgjande vart uttalt:

«Søknaden inneheld ikkje terrengprofilar, men i telefonsamtale med kommunen 12.6.2014 opplyste ansvarleg søkjar (SØK) at terrengutfominga vert identisk med det som går fram av terrengprofilane som var vedlagt dei respektive søknadane om rammeløyve for oppføring av høvesvis tomannsbustad 1-18 og blokk 1 og 2. Desse terrengprofilane vart godkjent i samband med rammeløyva og administrasjonen vurderer difor at føreliggjande søknad om opparbeiding av utomhusareal er tilstrekkeleg dokumentert i høve til terrenghandsaming. Administrasjonen gjer i denne samanheng likevel særskilt merksam på planføresegn § 1.2.1:

«Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Skjeringar og fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til.» (Administrasjonen si understreking.)»

Tiltaket skal utførast i samsvar med høvesvis søknad motteke 19.5.2014, vedlagte situasjonskart, planteikningar og skriftleg skildring frå SØK motteke same dato og terrengprofilane som vart stempla som godkjent i samband med rammeløyva tilknytt oppføringa av tomannsbustad 1-18 og blokk 1 og 2. Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar lova sine krav til utforming, funksjon og utsjånad i pbl. §§ 29-1 – 29-3 og dei krav som vert stilt til opparbeiding av utomhusareal innanfor felt B2 gjennom planføresegnene. Om tekniske krav til installasjonar og anlegg vert det vist til pbl. § 29-6.»

Med bakgrunn i nemnde forhold, varslar Meland kommune om at det vil bli vurdert å gje pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt for å få brakt tilhøva i lovlege formar.

Varsel om pålegg om retting:

Med heimel i plan- og bygningslova § 32-2, vert Dykk no varsla om at utfylling av massar i regulert friområde må rettast, jf skildring ovanfor og vedlagt dokumentasjon.

Dette inneber at tilkjørte stein- og jordmassar må fjernast langs heile grensa mot regulert friområde. Terrenget skal tilbakeførast til opphavleg nivå og utforming. Dersom kommunen vert merksam på utfylling i sjø, vert det varsla at pålegg om retting også vil kunne verte utvida til å omfatte slike tiltak. Skjeringar og fyllingar skal etablerast i samsvar med planføresegnene § 1.2.1, jf ovanfor.

Tilbakeføring er søknadspliktig, jf pbl § 20-1 bokstav (k). Frist for innsending av komplett søknad vert sett til **30.11.2014**. Dokumentasjonskrava i SAK10 § 5-4 må stettast og tiltaket må nabovarslast.

Varsel om tvangsmulkt:

Med heimel i pbl § 32-2 gjev Meland kommune varsel om at kommunen kan fatte vedtak om ilegging av tvangsmulkt dersom søknad i samsvar med ovanstående ikkje er motteke innan **17.11.2014**. Tvangsmulkt vil i så fall bli gitt i eige vedtak (brev) når tidsfristen er ute.

Innsending av søknad i ettertid:

For god ordens skuld vert opplyst at det er høve til å sende inn søknad om dispensasjon og løyve til tiltaka innan fastsett frist. Søknaden vil bli handsama etter gjeldande plangrunnlag og regelverk. Søknaden må vere komplett og skal nabovarslast. Om det vert gjeve dispensasjon og løyve til tiltaket vil sak angående ulovlege tilhøve bli avslutta.

Andre opplysningar:

Meland kommune gjer Dykk merksam på at det er ansvarleg søkjar og tiltakshavar sitt ansvar å sørge for at reglane i plan- og bygningslova vert følgt.

Oppfølging av ulovlege tilhøve vil utløyse gebyr etter gjeldande gebyrregulativ for Meland kommune.

Kommunen opplyser elles om at brot på plan- og bygningslova kan føre til ansvar etter straffelova, jf pbl § 32-9.

Det vert orientert om at dersom eit pålegg ikkje vert følgt, kan kommunen utferde førelegg etter pbl. § 32-6. Eit førelegg vil kunne få same rettsverknad som ein rettskraftig dom og fullbyrdast etter reglane for dommar. Eit førelegg kan tinglysast som hefte på eigedomen.

Om pålegg om retting ikkje vert etterkome, har bygningsstyresmakta høve til å fastsetje tvangsmulkt etter pbl. § 32-5. Vedtak om tvangsmulkt kan utferdast utan vidare varsel.

Rett til å gje uttale:

Dykk har rett til å gje uttale i saka før det vert fatta vedtak om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt. Frist for uttale må vera sendt innan **3.11.2014**.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 14/3975.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Innmåling fyllingskant Løypetona

Vedlegg:

20141009_131659_resized

20141009_131727_resized

20141009_131805_resized

20141009_131824_resized

GISLINE Landmåling , LOYP_STIK

lpyp_fy

Løypetona

loyp_ar1

VS Sprengingsarbeid Løypetona

Mottakere:

Tippetue Arkitekter AS
JM Norge AS

Fanttoftvegen 44 5072
Pb 178 Laksevåg 5847

BERGEN
BERGEN