



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Marte Ruvang Karlsen, 5557 2116

Vår dato  
21.01.2015  
Dykkar dato  
09.12.2014

Vår referanse  
2014/15005 423.1  
Dykkar referanse  
14/1041

Meland kommune  
Postboks 79  
5906 Frekhaug

### Meland - gnr 47 bnr 22 - forsamlingslokale - retting og ilegging av tvangsmulkt

Fylkesmannen viser til kommunen si oversending av klagesaken, mottoken her 09.12.14.

#### Vedtak

**Fylkesmannen stadfestar Meland kommune sitt vedtak av 23.09.14, saknr. 254/2014, pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt på gnr. 47 bnr. 22, Rossland.**

#### Bakgrunnen for saka

Saka gjeld klage på kommunalt vedtak om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt for arbeid utført på forsamlingslokale/bedehus.

Den 05.03.14 føretok Meland kommune synfaring på ovannemnde eigedom. Etter synfaringa konstanterte kommunen at det var utført søknadspliktige tiltak utan løyve.

Eigar av eigedommen, Mihkell Koll, vart den 30.04.14 førehandsvarsla om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt. Retting, eller søknad om løyve vart ikkje utført innan fristen og den 23.09.14 vedtok kommunen pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt som varsla.

På vegne av Mihkell Koll, vart det den 23.10.14 innsendt e-post frå Byggmeister Hugo Vedaa. Skrivet var nemnd som «*Tilsvar oppussingsarbeid på gnr. 47 bnr.22 i meland kommune*». Kommunen har handsama tilsvaret som ein klage over pålegget om retting og ilegging av tvangsmulkt. Klagen vart sett fram om lag ei veke etter utløp av klagefristen i forvaltningslova (fvl.) på tre veker, jf. fvl. § 29. Kommunen fann likevel grunnlag for å ta saka til handsaming med heimel i fvl. § 31 bokstav b.

Klagen vart behandla i Utval for drift og utvikling den 02.12.14. Klagen vart ikkje tatt til følgje.

Saka vart etter dette sendt over til Fylkesmannen for endeleg avgjerd. Byggmeister Vedaa har i e-post til Fylkesmannen den 15.01.14, ettersendt dokumentasjon med omsyn til tilkomsten til bygningen på eigedomen. Dette er vitnesbyrd frå Bjarne Skurtveit og Arthur Vikebø som stadfestar at dei under krigen køyrde med hest og vogn på hovudvegen og opp til ytterdøra på bygningen. Vedlagt er også skyldskifte frå 1939.

Om saka si bakgrunn elles viser vi til dokumenta i saka, som vi føreset at partane er kjende med. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. fvl. § 33 siste ledd.

### **Fylkesmannen si vurdering av saka**

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si sakshandsaming, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saka, også om det ligg føre nye omstende jf. fvl. § 34 andre ledd.

Eigedomen er uregulert og er i kommuneplanen sin arealdel (KPA) klassifisert som LNF-område. Eigedomen ligg i sin heilskap innafør 100-metersbeltet frå sjø. Like sør for eigedomen går Riksveg 564.

### **Dispensasjon og søknadsplikt**

Det kjem fram av pbl. § 1-8 at *«(a)ndre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringar kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen (...)»*.

Dette inneber at all oppføring, riving eller endring av bygningar, konstruksjonar og anlegg, forutan fasadeendringar, er omfatta av forbodet i 100-metersona jf. § 1-6.

Av opplysningane i saka kjem det fram at tiltakshavar har skifta ut vindauge og flytta på opphavlege dørar. Taket på bygningen er utbeta og kledningen er skifta ut. Vidare uttaler kommunen at det er ei *«total ominnreiing av byggverket innvendig»*. Det er også registrert at det er lagt nye vatn- og avløpsleidningar rundt bygget.

Byggmeister Vedaa har uttalt at arbeidet må klassifiserast som vedlikehald som ikkje er underlagt dispensasjon eller søknadsplikt.

Det kjem fram av pbl. § 1-6 andre ledd at tiltak som er unntatt søknadsplikt berre kan iverksetjast *«dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan»*. Eigedomen er i KPA klassifisert som LNF område, og eigedomen ligg i sin heilskap innafør 100-metersbeltet frå sjø. Tiltaka krev følgeleg dispensasjon frå pbl. § 1-8 sjølv om tiltaka kan vere unntatt søknadsplikt etter pbl. kapittel 20.

Av pbl. § 1-8 kjem det fram at *«fasadeendringar»* er unntatt frå forbodet i 100-metersona. Dette inneber likevel ikkje at slike endringar er unntatt søknadsplikt jf. pbl. § 20-1 bokstav c.

Fasadeendring som *«ikke fører til at bygningens karakter endres»* er ikkje søknadspliktig, ei heller *«tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse»* jf. pbl. § 20-3 bokstav e. Det er i juridisk litteratur uttalt at det lett vil kunne bli søknadsplikt dersom det blir sett inn eit anna type vindauge, og at dette *«særlig (vil) være tilfelle dersom det nye vinduet bryter med fasaden, eller er av en annen type enn de øvrige vinduene i bygget»*, sjå Odd Jarl Pedersen mfl., *Plan- og bygningsrett*, 2. utgave (Oslo 2011) s. 105. Gjeldande bygning vart oppført i 1935-1937 som forsamlingslokale/bedehus. Av dokumenta i saka og bilete kjem det fram at det er skifta ut vindauge med anna form og plassering enn opphavleg, og at opphavlege dørar er flytta. Det er Fylkesmannen sitt syn at dei endringane som er utført *«fører til at bygningens karakter endres»* slik at endringane er søknadspliktige etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav c.

Under alle omstende er Fylkesmannen av den oppfatning at arbeidet på eigedomen har eit omfang og ein kompleksitet som må klassifiserast som «vesentlig endring eller vesentlig reparasjon» etter pbl. § 20-1 bokstav b, som krev søknad.

Nye vatn- og avløpsleidningar er «bygningstekniske installasjoner» som er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 bokstav f.

Fylkesmannen er etter dette av den oppfatning at det på gjeldande eigedom er utført tiltak som krev dispensasjon frå byggeforbodet i pbl. § 1-8 jf. § 19-2, samt søknad etter pbl. § 20-1. Det ikkje levert slike søknadar.

Fylkesmannen har ikkje teke stilling til vegtiltaket, då det er opplyst at dette vil verte følgt opp i eiga vedtak dersom det er grunnlag for det. Vi kan difor ikkje sjå at ettersendt dokumentasjon med omsyn til tilkomsten til bygningen på eigedomen får verknad for gjeldande vedtak.

Fylkesmannen kan vidare ikkje sjå at kommunen har lagt til grunn riving av tilbygg som grunngeving for vedtaket. Dette vert difor ikkje vurdert nærare.

#### ***Pålegg om retting og tvangsmulkt***

Det kjem fram av pbl. § 32-1 første ledd at «kommunen skal forfølge overtredelser gitt i eller i medhold av denne lov». Dette viser at kommunen har plikt til å forfølge dei brot som er avdekka i saka. Unntaket er brot av «mindre betydning». Vurderinga av kva brot som er av «mindre betydning» høyrer til kommunen sitt frie skjønn. Sivilombodsmannen har likevel uttalt at kommunen ikkje har høve til skjønnsmessig å unnlate å følgje opp ulovlege tilhøve som er avdekka, med mindre disse er bagatellmessige jf. SOM-2009-87. Fylkesmannen er samd med kommunen i at dei ulovlege tilhøva som er avdekka i saka ikkje er av «mindre betydning» og at kommunen såleis har plikt til å forfølge brota.

Kommunen kan med heimel i pbl. § 32-2 krevje retta tilhøve som er i strid med plan- og bygningslova. Vidare kan kommunen med heimel i pbl. § 32-5 nytte tvangsmulkt som eit middel for å få gjennomført pålegg om retting. Ettersom det er avdekka tilhøve i strid med plan- og bygningslova har Fylkesmannen ikkje merknader til kommunen sitt pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt. Vi er samd med kommunen om at sanksjonane er rimelege i høve til det ulovlege forholdet, jf. pbl. § 32-10.

Fylkesmannen finn etter dette ikkje grunn til å setje til side kommunen sitt vedtak om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt.

Fylkesmannen sitt vedtak er endeleg og kan ikkje påklagast, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med helsing

Laila Pedersen Kaland e.f.  
seniorrådgjevar

Marte Ruvang Karlsen  
rådgjevar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Kopi til:

Takst & Eiendomstjenester	Skodvinvegen 112	5956	HUNDEVIN
Mihkel Koll	Uglåsvegen 46	5957	MYKING
Nils Eikeland	Rosslandsveien 1567	5917	ROSSLAND