



Mihkel Koll
Uglåsvegen 46
5957 MYKING

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1041 - 14/6470

Saksbehandlar:
Ingrid Moe
ingrid.moe@meland.kommune.no

Dato:
30.04.2014

Førehandsvarsel om pålegg retting og ilegging av tvangsmulkt på eigedomen gnr.47 bnr. 22 Rosslund

Saka gjeld:

Meland kommune har fått førespurnad frå Nils Eikeland vedkommande byggeaktivitet på eigedomen med gnr. 47 bnr. 22. på Rosslund. Meland kommune hadde sakleg grunn til å tru at det var utført ulovlege byggjetiltak på eigedomen, og med heimel i pbl §§ 25-1 og 31-7 føretok Meland kommune ei synfaring 05.03.14. Til stades på synfaringa var to representantar frå Meland kommune og eigar Mihkel Koll og nabo Nils Eikeland.

Grunngeving for førehandsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt:

Meland kommune har synfara tiltaket 05.03.14, kor det blei konstatert at det var utført følgjande søknadspliktige tiltak utan løyve:

- Vesentleg endring av bygning jfr. Pbl. § 20-1 bokstav a

Meland kommune vurderer at det er gjennomført ein hovudombygging av eksisterande byggverk på eigedommen med gnr. 47 bnr. 22.

Arbeidet som er vert sett i gang på eigedomen vurderast som ein hovudombygging ettersom det er utført reparasjon og endringsarbeidar som er så omfattande at heile byggverket i det vesentlege er fornya. Blant anna skifting av tak, fasadar og total ominnreiing av byggverket innvendig. Sjølv om dei enkelte tiltaka i seg sjølv ikkje er søknadspliktig, vil dei sett i samanheng vere søknadspliktig.



Det visast blant anna til Rt. 1974 s. 901 som gjaldt ei sak der utskifting av tak og yttervegger på ei hytte blei vurdert som ein hovudombygging.

Det går fram av Pbl. § 31-2 fyrste ledd at «[p]å byggverk som er, eller brukes, i strid med senere vedtatt plan, kan hovudombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift bare tillates når det er i samsvar med planen».

Eigedomen er i kommuneplanen sin arealdel vist som LNF- område. Hovudombygginga krev derfor dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel.

Pbl. § 1-8 slår fast at «[a]ndre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann». Hovudombygginga krev derfor dispensasjon frå Pbl. § 1-8.

- Fasadeendring jfr. Pbl. § 20-1 bokstav c

Meland kommune har på synfaringa registrert at det er satt inn nye vindauge og flytta på opphavlege dørar. Fasadeendringane er søknadspliktig jfr. Pbl. § 20-1 bokstav c.



- Tilknytning til vassverk og avlaup Pbl. § 20-1 bokstav f

På synfaring registrete Meland kommune nye vatn- og avlaupsleidningar rundt bygget. Nye vatn- og avløps leiingar er søknadspliktig jfr. Pbl. § 20-1 bokstav f. Det må sendast inn søknad der det blir vist kvar vatn- og avlaupsleidningane skal leggjast. Viss avlaupet skal gå til sjø må det søkjast om utsleppsløyve etter Forureiningslova og Forureiningsforskrifta § 12-5.



Vi kan ikkje sjå ut frå vårt arkiv, at det er gitt løyve til tiltaket. Med bakgrunn i nemnde forhold, varslar kommunen om at det vil bli vurdert å gje pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt for å få brakt tilhøva i lovlege formar.

Grunnboka syner at De er heimelshavar til eigedomen. De er difor ansvarleg for å retta opp i det ulovlege tilhøve.

- Bruksendring jfr. Pbl. § 20-1 bokstav d

Viss eigedomen skal nyttast som heilårsbustad, krev dette søknad om bruksendring jfr. Pbl. § 20-1 bokstav d.

Til orientering har Meland kommune motteke merknad frå Statens Vegvesen vedkommande eit nabovarsel om blant anna ny altan og bruksendring frå fritidsbustad til bustad. Her går det fram at « [d]et kan ikke påregnes at Statens Vegvesen vil gi byggegrensdispensasjon og avkjørselstillatelse i denne saken. Bakgrunnen for dette er blant annet hensynet til trafiksikkerhet, vegtrafikkstøy og arealbehovet knyttet til mulig framtidig vegutvidelse».

Varsel om pålegg om retting:

Med heimel i pbl § 32-2, blir De nå varsla om at følgjande tiltak må rettast **innan 30.06.14**:

1. Hovudombygginga må tilbakeførast til opphavleg situasjon. Det vil sei at tak, yttervegger og innvendig situasjon må tilbakeførast til opphavleg situasjon.
2. Fasadeendringar, her nye vindauger og dørar må tilbakeførast til opphavleg situasjon.
3. Nye vatn – og avlaupsleidningar må fjernast.

Meland kommune må underrettast skriftleg når arbeidet er ført tilbake. I tillegg må det sendast inn biletedokumentasjon.

Viss ikkje det ovannemnde blir retta innan tidsfristen, vil Meland kommune vurdere å fatte vedtak kor vi pålegg Dykk å føre tilbake nemnde forhold i medhald av pbl § 32-3. Pålegg om å føre tilbake tiltak vil i så fall bli gitt i eit særskild vedtak (brev) når tidsfristen er ute.

Varsel om tvangsmulkt:

Med heimel i pbl § 32-2, gjev Meland kommune varsel om at kommunen kan fatte vedtak om ilegging av tvangsmulkt, dersom det ulovlege tiltaket ikkje er ført tilbake og kommunen ikkje har motteke dokumentasjon på dette, **innan 30.06.14** jf. pbl § 32-5. Tvangsmulkt vil i så fall bli gitt i eige vedtak (brev) når tidsfristen er ute.

Innsending av søknad:

De har høve til å sende inn søknad om løyve innan gitt frist. Søknaden må vere komplett og skal nabovarslast. De må kontakte kvalifisert føretak som kan stå som ansvarleg for søknaden jf. Pbl. § 20-1.

Søknaden vil bli handsama etter gjeldande regelverk. Dette er ikkje å rekna som ei førehandsgodkjenning av tiltaket. Viss søknaden blir godkjent, vil sak om ulovlege tilhøve bli avslutta.

Andre opplysningar:

Meland kommune gjev Dykk merksam på at det er eigars ansvar å sørgje for at reglane i pbl blir overhalde.

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.

Dersom eit eventuelt pålegg ikkje vert følgt, kan kommunen utferde forelegg etter pbl § 32-6. Eit slikt forelegg vil kunne få same rettsverknad som ein rettskraftig dom og fullbyrdast etter reglene for dommar, jf. § 32-7.

Dine rettigheitar:

De har rett til å uttale Dykk før det blir fatta vedtak om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt. Frist for uttale seg settast til 4 veker frå brevets dato, jf. pbl 32-2. Meland kommune oppfordrer Dykk til å ta i bruk retten til å uttale Dykk.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Ingrid Moe
byggjesakskonsulent/jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Nils Eikeland

Rosslandsveien 5917
1567

ROSSLAND

Mottakere:
Mihkel Koll

Uglåsvegen 46 5957

MYKING