



Eirin Troland
Vestbygdvegen 252
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/1185 - 16/13648

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

Dato:
07.07.2016

GBNR 8/1 - Vollo i Meland kommune - Førehandsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Ulovleg plassering av brakker

Tiltakshavar: Eirin Troland
Grunneigar: Kari Troland

Bakgrunn:

Det blir vist til tidlegare førespurnad om opplysningar tilknytt oppføring/plassering av 3 brakker (her: tiltaket) på gbnr 8/1 på Vollo (arkivsakid 15/1185). I utgåande skriv datert 16.6.2015 gav Meland kommune frist for eigar/tiltakshavar om å komme med tilbakemelding om status i saka. Fristen blei sett til 10.8.2015. Det blei opplyst at administrasjonen ville foreta befarings på eigedomen for å vurdere om det var grunn til å følgje saka opp etter (Pbl) kap. 32 om ulovlighetsoppfølging.

Kommunen var på ny synfaring i saka 1.7.2016. Brakkene (3 stk) er ikkje fjerna. Foto teke på synfaring:



Tiltaket er ikkje omsøkt og tiltakshavar har 3 gonger unnlatt å møte til avtaler med administrasjonen. Kommunen har motteke opplysningar om at ein av brakkene blir nytta til overnatting og at det er sett inn vindauge. Slik bruk må opphøre umiddelbart dersom opplysningane er korrekte.

Eirin Troland har tidlegare informert administrasjonen per telefon om at ho er tiltakshavar for brakkene, og at planen var å rive deler av dei og resturere dei for å kunne lagre hageutstyr og muligens opne for å ha dyr i dei. Det er i saka registrert eit notat frå ein telefonsamtale 10.8.15 om at ein byggjesøknad snart vil bli sendt inn. Det er per dags dato ikkje komen inn søknad om tiltaket på eigedommen på gbnr 8/1, og administrasjonen førehandsvarslar med dette eigar av gbnr 8/5 Kari Troland og tiltakshavar Eirin Troland, om pålegg om fjerning av dei oppførte brakkene på gbnr 8/5.

Grunngjeving for førehandsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt:

Alle byggjetiltak er avhengig av godkjent søknad om byggjeløyve med heimel i pbl. kap. 20, med mindre slik søknadsplikt er spesifikt unntatt gjennom pbl. §§ 20-3 eller 20-4. Byggjetiltak må uansett vere i samsvar plan- og bygningslova sine materielle reglar og med kommunen sine arealplanar, dersom det ikkje er gitt dispensasjon.

Gbnr 8/1 er ein matrikelregistrert landbrukseigedom på om lag 148,5 dekar som ligg på Vestbygd i Meland kommune. Brakkene er plassert i tunet foran våningshuset på eigedomen med adresse Vestbygdvegen 252. Eigedomen er uregulert og arealet er gjennom kommuneplanen sin arealdel (KPA) avsett til LNFR-område (landbruks-, natur- og friluftsområde). På slike eigedomar gjeld forbod mot byggjetiltak som ikkje er naudsynte for landbruket eller gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf føresegn 3.1 til KPA, jf pbl § 11-7 nr 5.

Brakkene har vore plassert på eigedomen over tid og blir vurdert som permanente tiltak. Kommunen vurderer brakkene som skjemmaende (forsøpling) og i strid med sine krav til estetikk, jf plan- og bygningslova § 29-2. Vidare vurderer administrasjonen at brakkane inneber brot på pbl § 28-5, som inneheld krav til orden på ubygd areal i bebygde område. Etter pbl § 31-3 har eigar plikt til å holde byggverk og installasjonar i forsvarlig stand, og med heimel i § 31-5 kan kommunen gi pålegg om riving av falleferdige bygg. Dei opplysningane kommunen har tilseier vidare at plassering av brakkane på eigedomen er i strid med LNFR-formålet i KPA og truleg avhengig av dispensasjon, dersom dei blir omsøkt.

Varsel om pålegg om retting etter plan- og bygningslova:

Med heimel i plan- og bygningslova § 32-2 og § 28-5, varslar kommunen om at brakkene på gbnr 8/1 må fjernast. Eigar må sjå til at eigedommen blir rydda etter fjerning/riving av brakkene. Kommunen vurderer at fjerning av tiltaket ikkje vil vere søknadspliktig.

Fjerning/riving må gjennomførast snarast og seinast innan 1.9.2016.

Kommunen må få skriftleg melding når tiltaket er fjerna og eigedommen er rydda. I tillegg må det sendast inn dokumentasjon/ foto på at tilhøva er retta.

Dersom tiltaket ikkje er fjerna innan tidsfristen, vil Meland kommune vurdere å fatte vedtak med pålegg om retting (fjerning/riving) av tiltaket i medhald av pbl § 32-3. Pålegg om fjerning av brakkene vil i såfall blir gitt i eit særskild vedtak når fristen er ute.

Kommunen orienterer om at dersom eit pålegg ikkje blir fulgt, 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 eigedommen.

Varsel om tvangsmulkt:

Med heimel i pbl § 32-2, gjev Meland kommune varsel om at kommunen kan fatte vedtak om ilegging av tvangsmulkt, dersom tiltaket ikkje er tilbakeført og retta og kommunen ikkje har motteke dokumentasjon på dette innan **1.9.2016**, jf. Pbl. § 32-5. Vedtak om tvangsmulkt kan utferdast utan vidare varsel.

Varsel om overtredelsesgebyr:

Med heimel i pbl § 32-8, 3. ledd gir Meland kommune varsel om at kommunen kan fatte vedtak om å ilegga Dykk overtredelsesgebyr for brudd på pbl § 32-8, 1. ledd, bokstav a og b, dersom tiltaket ikkje er fjerna eller søknad i samsvar med ovanstående ikkje er motteke innan **1.9.16**. Avgjerd om overtredelsesgebyr vil i så fall bli gitt i eige vedtak (brev) og grunngjeve særskilt opp mot vilkåra i lova for å nytte dette virkemiddelet.

Innsending av søknad i ettertid:

Dersom tiltakshavar vel å søke om tiltaket (legalisering), vi slik søknad bli handsama etter gjeldande plangrunnlag og lovverk. Plassering av brakker på denne delen av eigedomen vil ikkje bli vurdert å vere i samsvar med krav til estetikk for permanente bygg, jf plan- og bygningslova § 27-2. Plassering og tilstand av brakkene blir etter ei førebels vurdering vurdert å vere i konflikt med pbl § 28-5 og 31-3.

Andre opplysningar:

Meland kommune gjer Dykk merksam på at det er grunneigar og tiltakshavar sitt ansvar å sjå til for at reglane i plan- og bygningslova blir følgd.

Det blir orientert om at dersom eit pålegg ikkje blir fulgt, 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.

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

Gebyr:

Oppfølging av ulovlege tilhøve vil utløyse gebyr etter gjeldande gebyrregulativ for Meland kommune. Gebyr blir rekna ut i frå Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Det blir sendt ut krav om gebyr i samsvar med gjeldande forskrift ved slutføring av einskilde sakshandsamingsskritt.

Rett til å gi uttale:

Grunneigar/tiltakshavar har rett til å gje uttale i saka før det blir gjort vedtak om pålegg om retting, ilegging av tvangsmulkt og/eller overtredelsesgebyr. Skriftlig uttale må vera sendt kommunen innan **15.8.2016**.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: [15/1185]

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.