



Helland Advokatfellesskapet Hæreide
Postboks 594 Sentrum
5806 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/896 - 17/1894

Saksbehandlar:

Tore Johan Erstad

tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:

01.02.2017

GBNR 27/21 - Førehandsvarsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt - Bruksendring av samfunnshus til bustadformål

Tiltakshavar: Kjovi AS, org nr 995969475

Grunneigar: Kjovi AS, org nr 995969475

Saka gjeld:

Det blir vist til tidlegare korrespondanse knytt til bruksendring av 'Sangarhallen', sist ved skriv frå advokat Kjek-A Helland datert 1.12.16 og uttale frå Statens vegvesen (SVV) datert 17.1.2017.

I sistnemnde skriv uttalte SVV følgjande:

«Etter vårt syn er denne eiendommen ikkje egnet til boligformål. Det er vanskelig å få plass til trafikksikker avstand mellom bolig og fylkesveg, og det vil være vanskelig å få et akseptabelt støynivå. I oversendte skisse er det tegnet inn en støyskjerm svært nær fylkesvegen, som vil kreve dispensasjon fra byggegrense langs veg. En slik dispensasjon kan ikke påregnes i denne saken, blant annet på bakgrunn av det uavklarte arealbehovet langs veg. Vi vil heller ikke være positiv til bruksendring til bolig slik plansituasjonen er nå. Avkjørselsforholdene vil trolig kunne løses innenfor gjeldende eiendomsgrense.

Etter vårt syn bør saken avvente til reguleringsplan for veggen er utarbeidet og godkjent. Dersom søker ønsker saken behandlet nå må avslag påregnes.»

Grunngjeving for førehandsvarsel:

Status er framleis at bygget blir brukt til bustadformål (utleige), men at dette skjer utan at det er søkt om eller godkjent bruksendring etter plan- og bygningslova. Det ligg heller ikkje føre løyve til utvida bruk av avkjørsle eller dispensasjon frå byggegrense mot veg frå Statens vegvesen. Bruken av bygget til bustadformål er difor ulovleg.

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Kommunen har plikt til å følge opp ulovlege tilhøve etter plan- og bygningslova kap 32. Administrasjonen har venta med slik oppfølging for gbnr 27/21, då ein har vore i dialog med tiltakshavar, representert ved advokat Kjell-A. Helland, knytt til forsøk på å få på plass løyve etter veglova frå Statens vegvesen. På bakgrunn av siste uttale frå SVV meiner kommunen at utleigeverksemda til bustadformål i 'Sangerhallen' no må avsluttast.

Plan og lovgrunnlag:

Meland kommune vedtok ny kommuneplan (KPA) 17.6.2015. Arealformålet for gbnr 27/21 er uendra (LNF-område), men gbnr 27/21 er lagt inn i tabell 9.1 som bygd bustadeigedom med status som LNF-spreidd (eine-)bustad, jf planføresegnene punkt 3.2.3. Bruksendring av bygget til bustadformål vil difor ikkje krevje dispensasjon frå arealformålet.

Bygget på gbnr 27/21 er etter plan- og bygningslova formelt berre godkjent nytta til samfunnshus. Det var til dette formålet bygget blei oppført og kommunen har ikkje motteke søknad om eller gitt løyve til bruksendring. Bruksendring er eit søknadspliktig tiltak med krav om ansvarsrettar etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav (d).

Varsel om pålegg om opphør av bruk:

Med heimel i pbl § 32-2, blir Kjovi AS varsla om at bruken av 'Sangerhallen' til bustadutleige må avsluttast innan **17.3.2017**.

Kommunen må få skriftleg underretting når bruken er avslutta.

Viss ikkje bruken er avslutta innan tidsfristen, vil Meland kommune vurdere å fatte vedtak kor vi pålegg stans av bruk i medhald av pbl § 32-3. Pålegg om stans av bruk vil i så fall bli gitt i eit særskild vedtak (brev) ved utløp av tidsfrist.

Varsel om tvangsmulkt:

Med heimel i pbl § 32-2 gir Meland kommune varsel om at kommunen kan fatte vedtak om ilegging av tvangsmulkt dersom bruken ikkje er avslutta innan fristen, og kommunen ikkje har motteke skriftleg underretning om dette innan **17.3.2017**, jf pbl § 32-5. Tvangsmulkt vil i så fall bli gitt i eige vedtak (brev) når tidsfristen er ute.

Innsending av søknad i ettertid:

Det er høve til å sende inn søknad om bruksendring innan fristen **17.3.2017**. Søknaden vil bli behandla etter gjeldande plangrunnlag og regelverk. Søknaden må vere komplett og skal nabovarslast. Om det blir gitt løyve til tiltaket vil sak angående ulovlege tilhøve bli avslutta.

Andre opplysningar:

Meland kommune gjer merksam på at Kjovi AS som eigar av eigedomen har plikt til å sørge for at reglane i plan- og bygningslova blir overhalde.

Oppfølging av ulovlege tilhøve vil utløyse gebyr etter gjeldande gebyrregulativ for Meland kommune. Det blir sendt ut krav om gebyr i samsvar med gjeldande forskrift når saka er ferdig handsama.

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 blir føljt, kan kommunen ilegga førelegg etter pbl § 32-6. Eit slikt førelegg vil kunne få same rettsverknad som ein rettskraftig dom og fullbyrdast etter reglane for dommar, jf pbl § 32-7.

Rett til uttale:

Kjovi AS har rett til å gi uttale før det blir fatta vedtak om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt. Frist for uttale blir sett til 1.3.2017, jf pbl § 32-2. Meland kommune oppmodar dykk om å nytte uttaleretten.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 14/896.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.