

RADØY KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr	Saksansv.
Formannskapet	09.06.2010	050/10	TNE
Kommunestyret	24.06.2010	029/10	TNE

Avgjerslemynde: Kommunestyret	Arkiv: K2-L51	Arkivsaknr
Sakshandsamar: Tonje Nepstad Epland	Objekt:	10/580

PROSJEKT ULOVLEGE TILTAK

Saksutgreiing:

Radøy kommune gjennomførte taksering for eigedomskatt i 2009. Det vart avdekka ein del utførte tiltak som det ikkje er søkt om, og tiltak som er utført i strid med godkjent bygge- løyve. Samstundes vert det avdekka ein del ulovlege tiltak i samband med synfaringar. Det vert også meld inn tiltak frå publikum.

Det er sett krav i plan – og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008, som trer i kraft 1. juli 2010, om at kommunane skal gjennomføre tilsyn og følgje opp ulovlege tiltak, jf. pbl § 25-1 og § 32-1. Arbeidet med tilsyn og med å følgje opp ulovlege tiltak skal finansierast gjennom sjølv- kostområde via byggesaksgebyret, jf. pbl § 33-1.

Tilsynsoppgåva er ivaretatt ved at Radøy kommune er deltakar i Nordhordland og Gulen interkommunale tilsyn. Radøy kommune eig 11% av det interkommunale tilsynet og skal få gjennomført ca 11 tilsyn i året. Dette er i hovudsak dokumenttilsyn retta mot aktørane i byggesaka. Det interkommunale tilsynet er etter sin organisering ikkje egna til eller har kapasitet til å følgje opp ulovlege tiltak. Dette må løysast ved eige ressursar.

Vurdering:

I dei fleste tilhøve kan det opnast for søknad etter at eit ulovleg tiltak er ført opp. Saka skal handsamast som om tiltaket ikkje allereie er ført opp. Ei eventuell godkjenning av søknad i ettertid må gjerast etter grundig vurdering, slik at det ikkje vert opplevd at det er lettare å få godkjenning etter først å ha ført opp eit ulovleg tiltak. Heller ikkje skal tiltakshavar i vurderinga av byggesaken straffast for at tiltaket er utført ulovleg. Konsekvensen av eit avslag må vere at tiltaket skal først attende til lovleg tilstand. Dersom det ikkje vert stilt krav om å føre attende tiltaket, vil dei som byggjer ulovleg kunne oppnå føremon i høve dei som søker på førehand.

Når den nye plan- og bygningslova no strammar inn kommunen sin plikt til å følgje opp ulovlege tiltak, har rådmannen funnet det rett å starte opp eit prosjektarbeid retta mot å følgje opp ulovlege tiltak. Rådmannen har eit ønskje om å tilsetje ein prosjektkoordinator i mellom- bels stilling. Stillinga vert finansiert av lønsmidlar frå ei stilling på byggesak. Det er frå administrasjonen si side ynskjeleg at ein etter kvart oppnår sjølvkost i prosjektet og såleis kan oppretthalde ei stilling. Dette vert i så fall å koma attende til i budsjetthandsaminga for 2012.

Rådmannen tilrår å kunngjere prosjektet og oppfordre dei som har eit ulovleg tiltak til å sende søknad til kommunen på vanleg måte innan angitt frist. Dersom kommunen i staden lyt sende ut førehandsvarsel etter forvaltningslova § 16, vert tiltakshavar belasta eit gebyr på inntil kr 9000, i tillegg til gebyr for sakshandsaming, jf. gebyrregulativet gjeldande frå 1. januar 2010 pkt. C.5.1 ”Påpeiking av ulovlege byggearbeid”. Ved sjølv å melde frå meiner administrasjonen at gebyr for påpeiking av ulovlege byggearbeid fell bort.

Ved avslag på søknad skal tiltaket førast attende til lovleg stand. Kravet vil verte fremja for tiltakshavar i form av eit pålegg om retting, med frist for oppfylling, jf. pbl § 32-3. Pålegg om retting kan tinglysast som hefte på eigedomen.

Samstundes kan kommunen utferde tvangsmulkt som forfell til betaling om retting ikkje vert utført innan fristen, jf. pbl §§ 32-3 og 32-5. Tvangsmulkt kan fastsetjast som eit eingongsbeløp, ei løpande dagsmulkt eller ein kombinasjon av dei to.

Rådmannen fremjar følgjande forslag til beløp som kan nyttast som tvangsmulkt dersom ulovleg tiltak ikkje er ført attende innan gitt frist:

Tiltak som ikkje er omsøkt:

1. Mindre tiltak som er søknadspliktig (utan krav til ansvarsrett), jf. pbl §20-2: Kr 5.000-20.000
2. Tiltak som er søknadspliktige (med krav til ansvarsrett), jf. pbl § 20-1: Kr 10.000-50.000
3. Ulovleg bygging i LNF områder, innafor 100-meters belte til sjø og verneverdige område: Kr 30.000-50.000
4. Ulovleg bygging som utgjer ei fare for helse, miljø og tryggleik: Kr 30.000-50.000

Tiltak som avviker frå godkjent løyve.

1. Tiltak bygget i strid med godkjent løyve (utan krav til ansvarsrett), jf. pbl § 20-2: Kr 5.000 - 20.000
2. Tiltak bygget i strid med godkjent løyve (med krav til ansvarsrett), jf. pbl § 20-1: Kr 10.000 - 50.000

Samstundes vert det fastsett dagsmulkt på mellom 100 – 1000 kr for kvar dag tiltaket ikkje er ført attende.

Om retting ikkje vert utført kan kommunen utferde førelegg om retting, jf. pbl § 32-6. Førelegget får rettsverknad som rettskraftig dom og kan tvangsfullbyrdast, jf. pbl § 32-6. Det vil seie at kommunen kan få arbeidet utført for tiltakshavar si rekning, jf. pbl § 32-7.

Ny plan- og bygningslov gjev kommunen ei ny mogleg sanksjon mot ulovlege tiltak. Sanksjonen er kalla lovbrottsgebyr (overtredingsgebyr) og har heimel i pbl § 32-8. Lovbrottsgebyr er ei straffeliknande reaksjon, men er av lovgjevar ikkje definert som straff og kan difor ileggjast administrativt.

Lovbrottsgebyr kan mellom anna ileggjast den person eller det føretak som prosjekterer, utfører, lar utføre, brukar eller lar bruke tiltak i strid med lov, føresegn, plan eller løyve, den som ikkje utførar kontroll av tiltak, den som ikkje etterkommar pålegg og den som gjev villeiande eller urette opplysningar til bygningsmyndigheita. Endeleg vedtak om lovbrottsgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg.

Satsane for lovbrottsgebyr er gjeve i Forskrift om byggesak av 26. mars 2010 (byggesaksforskrifta) § 16-1. Føretak skal ileggjast lovbrottsgebyr i samsvar med føresegna. Privat-

personar skal ileggjast inntil halvparten. Samla lovbrotsgebyr for eit tiltak, for ein person eller eit føretak, kan ikkje vera høgare enn kr 400 000. Lovbrotsgebyr kan ileggjast etter følgjande satsar, jf. byggesaksforskrifta § 16-1:

- a) Den som **utfører eller lar utføre** tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 og § 20-2 uten at det foreligger nødvendig tillatelse, ilegges gebyr:
 1. inntil kr 10 000 der tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
 2. inntil kr 50 000 der tiltak ikke i det vesentlige er i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
 3. inntil kr 200 000 der tiltaket medfører alvorlig uopprettelig skade eller fare for dette.
- b) Den som **bruker eller lar bruke** tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse til bruksendring, ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven, eller er i strid med vilkårene i slike tillatelser, ilegges gebyr:
 1. inntil kr 10 000 der tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
 2. inntil kr 50 000 der tiltaket ikke i det vesentlige er i overensstemmelse med øvrige krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, eller bruken kan føre til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet
 3. inntil kr 200 000 der bruken har ført til, eller ved stor mulighet for at den kunne ført til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet.
- c) Den som **prosjekterer, utfører, lar prosjektere eller lar utføre** tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 til § 20-4 i strid med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, ilegges gebyr:
 1. inntil kr 10 000 ved mindre avvik fra krav i byggteknisk forskrift, regler for plassering mv. samt plan, plankrav og forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8
 2. inntil kr 50 000 ved avvik fra krav i byggteknisk forskrift, plan og regler for plassering mv. samt plan, plankrav og forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 som ikke er mindre
 3. inntil kr 200 000 der overtredelsen har ført til, eller ved fare for at den kan føre til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet, samt ved vesentlige avvik fra plan, plankrav og forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.
- d) Den som **forestår søknad, prosjekterer, utfører, lar prosjektere eller lar utføre** tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, uten at arbeidet blir utført av påkrevet godkjent ansvarlige foretak, ilegges gebyr:
 1. inntil kr 10 000 der tiltak eller deler av tiltak utføres uten godkjent foretak
 2. inntil kr 50 000 der tiltak eller deler av tiltak utføres uten godkjent foretak, og prosjektering mangler eller det er feil i prosjekteringen eller utførelsen.
- e) Den som **ikke utfører uavhengig kontroll** av tiltak i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven og gitte tillatelser, ilegges gebyr:
 1. inntil kr 10 000 ved sviktende eller unnlatt pliktig uavhengig kontroll som kunne medføre at feil i prosjektering eller utførelse ikke ble avdekket
 2. inntil kr 50 000 ved sviktende eller unnlatt pliktig uavhengig kontroll som medførte eller kunne medføre at alvorlig feil i prosjektering eller utførelse ikke ble avdekket
 3. inntil kr 200 000 ved sviktende eller unnlatt pliktig uavhengig kontroll, og unnlattelsen medførte at alvorlig feil i prosjektering eller utførelse ikke ble avdekket, og denne medførte personskade, avvik fra tillatelse, materiell skade eller skade for miljøet.
- f) Den som **ikke etterkommer skriftlig pålegg** i tilfellene som nevnt i plan- og bygningsloven § 32-8 bokstav g til l, ilegges gebyr:
 1. inntil kr 10 000 der pålegg ikke etterkommes for forhold som kan medføre gebyr inntil kr 50 000 etter bokstav c, og kommunen ikke krever tvangsmulkt etter plan- og bygningsloven § 32-5
 2. inntil kr 50 000 der pålegg ikke etterkommes for forhold som kan medføre gebyr inntil kr 200 000 etter bokstav c nr. 3.
- g) Den som **gir uriktige eller villedende opplysninger** til plan- og bygningsmyndighetene, ilegges gebyr:
 1. inntil kr 10 000 ved feil eller villedende opplysninger, og der forholdet medfører mindre avvik eller ulempe

2. inntil kr 50 000 ved feil eller villedende opplysninger, og der forholdet medfører større avvik eller ulempe
3. inntil kr 100 000 ved forfalskning av underskrift eller dokumentasjon.

Ved utmåling av lovbrotsgebyr vert det etter byggesaksforskrifta § 16-2 lagt vekt på følgjande:

- kor alvorleg overtredinga er
- om eventuelt pålegg er følgt
- om dei ansvarlege openbart kjente til at handlinga var i strid med krav gitt i eller med heimel i plan- og bygningsloven
- om dei ansvarlege gjentatt har vore ansvarleg for forhold som kan føre til lovbrotsgebyr
- om lovbrottet bidrar til økonomisk gevinst og/eller om lovbrottet medfører at tiltaket eller eigedomen får en markert høgare økonomisk verdi
- om lovbrottet er gjort i vinnings hensikt. Ved vurderinga leggjast det vekt på om lovbrottet er gjort av profesjonelle aktørar
- om gebyret er urimeleg ut frå lovbyrtar sin økonomiske situasjon

Grove lovbrott vil administrasjonen vurdere å melde til politiet. Straffenivået for grove lovbrott er i ny plan- og bygningslov auka til to år i fengsel, jf. pbl § 32-9.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Administrasjonen skal følgja opp ulovlege tiltak i samsvar med plan- og bygningslova på følgjande måte:

1. Avdekka tiltak i strid med plan- og bygningslova skal førast attende i samsvar med godkjent byggeløyve. Om naudsynt ved å utføre arbeidet for tiltakshavars rekning.
2. Administrasjonen skal nytte tvangsmulkt med dei satsar som kjem fram av saksutgreiinga der kor tiltak ikkje er ført attende til lovleg tilstand innan angjeve frist.
3. Administrasjonen skal vurdere å utferde lovbrotsgebyr etter pbl § 32-8, jf. byggesaksforskrifta § 16-1 og § 16-2, for brot på plan- og bygningslova med føresegne.
4. Administrasjonen skal vurdere å melde grove brot på plan- og bygningslova med føresegne til politiet for straffeforfølgning.
5. Det vert tilsett ein prosjektkoordinator i mellombels stilling. Stillinga vert finansiert av lønsmidlar frå ei stilling på byggesak. Det skal i budsjetthandsaminga for 2012 vurderast om stillinga skal gjerast fast.

09.06.2010 FORMANNSKAPET

Ragnar Floen (Ap) gjorde framlegg om utsetjing av saka.

Utsetjingsframlegget fekk 2 røyster og fall. (Floen og Bauge)

Etter ein pause i drøftingane sette rådmannen fram følgjande framlegg:

Radøy kommune vil syta for god og rettferdig byggesakshandsaming. Arbeidet med ulovlege tiltak er ein del av dette, jf. plan- og bygningslova. I høve ulovlege tiltak vil Radøy kommune nytta tvangsmulkt med dei satsar som kjem fram i saksutgreiinga, og det skal vurderast lovbrotsgebyr etter plan- og bygningslova.

Formannskapet rådde samrøystes kommunestyret til å vedta rådmannen sitt framlegg til vedtak.

FS-050/10 VEDTAK:

Radøy kommune vil syta for god og rettferdig byggesakshandsaming. Arbeidet med ulovlege tiltak er ein del av dette, jf. plan- og bygningslova. I høve ulovlege tiltak vil Radøy kommune nytta tvangsmulkt med dei satsar som kjem fram i saksutgreiinga, og det skal vurderast lovbrotsgjbyr etter plan- og bygningslova.

24.06.2010 KOMMUNESTYRET

Kommunestyret vedtok samrøystes formannskapstilrådinga.

KS-029/10 VEDTAK:

Radøy kommune vil syta for god og rettferdig byggesakshandsaming. Arbeidet med ulovlege tiltak er ein del av dette, jf. plan- og bygningslova. I høve ulovlege tiltak vil Radøy kommune nytta tvangsmulkt med dei satsar som kjem fram i saksutgreiinga, og det skal vurderast lovbrotsgjbyr etter plan- og bygningslova.