

Andreas Meyer

Fra: Andreas Meyer
Sendt: 18. mars 2014 10:35
Til: Andreas Meyer

Fra: Siril Sylta [<mailto:Siril.Sylta@lindas.kommune.no>]

Sendt: 12. mars 2014 15:40

Til: basseng@eikeviks.no

Emne: Stoppordre etter pbl § 32-4/Varsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt etter pbl §§ 32-3 og 32-5 - gbnr 99/4 Våge

Alf Eikevik
Kollåsen 54
5116 ULSET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/2379 - 14/5796

Saksbehandlar:
Siril Therese Sylta
Siril.Sylta@lindas.kommune.no

Dato:
12.03.2014

Stoppordre etter pbl § 32-4/Varsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt etter pbl §§ 32-3 og 32-5 - gbnr 99/4 Våge

Administrativt vedtak. Saknr: 24/14

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningsloven § 32-4 vert det gjeve pålegg om stans av arbeid med vesentleg terrenginngrep på eigedommen i form av graving og spregningsarbeid, omgåande. Stoppordre vert gjeve med heimel i pbl § 32-4, utan føregåande varsel.

Naudsynt sikringsarbeid må utførast før en forlet staden.

Saksutgreiing:

Lindås kommune er gjort kjent med at det går føre graving og spregningsarbeid på eigedommen. Det vart gjort uanmeldt synfaring på staden i dag, 12.03.2014. På staden er det utført gravearbeid på eit stort område som ligg sør for atkomstvegen inn til eigedommen. På staden var det fleire gravemaskiner og det var utført, samt pågåande spregningsarbeid.

Lindås kommune kan ikkje sjå at tiltaka er omsøkt eller godkjent.



Det står i pbl § 32-4 at «Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om stans av arbeid eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve bistand av politiet for gjennomføring av pålegg om stans.»

Det er utført store terrenginngrep på eigedommen, og det pågår spregningsarbeid. Tiltaket er ikkje omsøkt. Eigedommen ligg innanfor LNF- område i kommuneplanens arealdel. Etter det vi kjenner til er det ikkje drift på denne eigedommen. Tiltak i LNF- område som ikkje er knytt til stadbunden næring krev dispensasjon frå gjeldande arealføremål, jf. pbl § 19-2. Tiltaket krev og eiga løyve etter jordlova.

På bakgrunn av dette vert det gjeve stoppordre med omgåande verknad, jf. pbl § 32-4.

Varsel om retting/tilbakeføring:

Med heimel i pbl § 32-2 vert det gjeve varsel om at utførte terrenginngrep på eigedommen må tilbakeførast. Det inneber at massane må førast tilbake til opphavleg terrengnivå. **Frist for tilbakeføring vert sett til 01.05.2014.** Det må sendast skriftleg underretning med fotodokumentasjon, når tiltaket er tilbakeført.

Alternativt må det sendast inn komplett søknad om tiltaket etter pbl § 20-1 med dispensasjon frå LNF- føremålet, samt løyve til tiltak etter jordlova.

Pålegg om retting/tilbakeføring vil i så fall bli gitt i eit særskild vedtak når tidsfristen er ute.

Varsel om tvangsmulkt:

Med heimel i pbl § 32-2, gjev Lindås kommune varsel om at kommunen kan fatte vedtak om ilegging av tvangsmulkt på kr. 10.000 dersom arbeidet ikkje stansar omgåande. Eingangsmulkt vert gjeve dersom arbeida på eigedommen held fram.

Dersom det ulovlege tiltaket ikkje er ført tilbake, og kommunen ikkje har motteke dokumentasjon på dette, **innan 01.05.2014** kan det bli fatta vedtak om tvangsmulkt i form av dagmulkt på kr. 1.000 jf. pbl § 32-5.

Eingangsmulkt og dagmulkt vil i så fall bli gitt i eiga vedtak (brev) når tidsfristen er ute.

Innsending av søknad:

Du har moglegheit til å sende inn søknad om løyve innan gitt frist. Søknaden må vere komplett og skal nabovarslast. Du 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 ein førehandsgodkjenning av tiltaket. Viss søknaden blir godkjent, vil sak angående ulovlege tilhøve bli avslutta.

Andre opplysningar:

Lindås kommune gjer merksam på at det er eigars ansvar å sørge for at reglane i pbl blir overheldt.

Oppfølging av ulovlege tilhøve vil utløyse gebyr etter gjeldande gebyrregulativ for Lindås kommune.

Sjå meir om dette på www.lindas.kommune.no.

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 førelegg etter pbl § 32-6. Et slikt førelegg vil kunne få same rettsverknad som ein rettskraftig dom og fullbyrdast etter reglane for dommar, jf. § 32-7.

Dine rettar:

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 07.04.2014**, jf. pbl 32-2.

Gebyr:

C. 5.4.1b Påpeiking av ulovleg byggearbeid som krev ansvarleg føretak etter pbl § 20-1	10.500
SUM	10.500

Klagerett:

Stoppordre er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova som kan klagast på til overordna forvaltningsorgan innan 3 veker, jf fvl kap VI. Ei slik klage kan føre til at vedtaket blir gjort om.

Vilkår for å reise sak for domstolane om vedtaket:

Partane gjerer med dette merksam på at søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som fylgje av vedtaket, ikkje kan reisast utan at vedkomande part har nytta si høve til å klage på vedtaket, og at klaga er avgjort av høgaste klageinstans som står open (fylkesmannen). Søksmål skal likevel i alle tilhøve kunne reisast når det er gått 6 månadar frå klage fyrste gong blei levert, og det ikkje er grunna forsømming frå klagar si side at klageinstansens avgjerd ikkje føreligg jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med helsing

Siril Therese Sylta
konstituert fagleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Es Fjellspregning AS

Haakonsvernveien 5173
63

LODDEFJORD

Osterfjorden Maskinstasjon

Birkeland 5283

FOTLANDSVÅG

Mottakarar:

Alf Eikevik

Kollåsen 54

5116

ULSET



Landbruk

Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41
Telefon: 56 37 50 00 Telefaks 56 37 50 01
Postadr.: Kvernhusmyrane 20 5914 Isdalste
E-post: postmottak@lindas.kommune.no
Heimeside: www.lindas.kommune.no
Kartside: www.nordhordlandskart.no
Org nr. 935 084 733 Bank: 1503 22 54567

Alf Eikevik

Kollåsen 54
5116 ULSET

Dykkar ref.	Sakshandsamar:
	Eli Bjørklid
Vår ref.	Telefon
2013/3379 - 0 - 25642/2013	
Arkivkode:	Dato:
99/4	08 11 2013

Delegert sak

Konsesjon for overtaking av gbnr 99/4 Våge.

Eigedom: Gnr.99 bnr.4 Våge i Lindås kommune
Adresse for eiged.: Lindåsvegen 2086, 5955 Lindås
Type tiltak: Søknad om konsesjon for overtaking av eigedommen
Heimelshavar: Fleire eigarar v/Eivind Vaage
Søkar: Alf Eikevik

Saka gjeld:

Alf Eikevik har kjøpt gnr.99 bnr.4, etter at eigedommen vart lagt ut for sal gjennom Eiendomsmeidler Vest. Han søker no om konsesjon for å få overtake eigedommen.

Eigedommen er landbruk, men har vore ute av drift i mange år. Samla areal på eigedommen er vel 760da. Det meste av dette er skog av særst høg og høg bonitet – i alt 563da. Det er vesentleg naturskog, furu og lauv.

Det er ikkje slåttemark på eigedommen, men om lag 26da innmarksbeite.

Hus på eigedommen er i dårleg stand, og konsesjonssøker skriv at han ønsker å bygge nytt bustadhus og ny driftsbygning på eigedommen.

Eigedommen vart lyst ut med ein marknadspris på 1,8mill. Men konsesjonssøker har kjøpt eigedommen for 2,6millionar kroner.

Søkar skriv at han vil busetje seg på eigedommen saman med familien så snart husa er sett i brukbar stand.

Søkar er entreprenør, men har erfaring frå skogsarbeid i ungdommen.

Vurdering av spørsmålet om konsesjon - §9 i Konsesjonslova:

«Ved avgjer av søknad om konsesjon for erverv av eigedom som skal nyttast til landbruksføremål skal ein særleg legge vekt på:

- Om den avtalte prisen er i samsvar med samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling
- Om føremålet med overtaking vil take i vare busetting i området
- Om føremålet fører til driftsmessig god løysing
- Om kjøper er skikka til å drive eigedommen
- Om føremålet vil take omsyn til ressursforvaltning og kulturlandskap
- Om kjøpet fører til at det oppstår sameige i eigedommen

Prisen på eigedommen:

Avtalt pris er 2,6millionar kroner. Samfunnsmessig forsvarleg pris skal i prinsippet spegla at det er innteninga frå garden som skal forsvar prisen som er betalt.

For denne eigedommen er det avkastninga frå skogen som eventuelt skal forsvare prisen.

Takstmannen har vurdert balansekvantum til 160m³. Han skriv og at det er ein god del hogstmoden furu av særskilt høg bonitet. Vidare at det i 2004 var teke ut 1000m³ skog. Handbok for driftsplanlegging syner overskot før kultur på kr.208kr./m³. Det er då føresett at eigaren sjølv arbeider i skogen, at det vert teke ut 350m³/år og at det er lett å drive i skogen.

Same føresetnadar overført til den skogen det gjeld her, vil gje eit overskot før kultur på kr.33000,-. Kapitalisert med ei rente på 4%, slik departementet har fastsett, gjev då ein pris for eigedommen på kr.830000,-.

Føresetnadane i handboka svarar ikkje heilt til tilhøva for denne eigedommen, og årleg netto frå skogen vert truleg noko mindre. Samstundes er her ikkje teke med t.d. inntekt av vedproduksjon og eventuelt sal av jaktrettar/kjøtt, eller inntekt frå hald av sau.

Det er høve til å auke verdien på mindre eigedommar med små ressursar ved å verdsetje sjølve det å ha staden som ein fin stad å bu. Det kan leggast til inntil 1,5million for buverdien. Takstmannen har for denne eigedommen lagt til kr.800000,-. Noko som truleg ikkje er for lite – då det ikkje er hus på eigedommen og det såleis ikkje eigentleg går an å bu på staden i første omgang.

Samla vurdert skulle dette gje ein samfunnsmessig forsvarleg pris på 1,7millionar, som svarer godt til den prisen eigedommen vart lyst ut for.

Søkar har gjeve kr.900000,- meir enn det som truleg er forsvarleg pris ut frå avkastninga eigedommen kan gje.

Eigedommen ligg på Vågseidet. Det er såleis sentral plassering og kort veg til skular, butikkar og arbeidsplassar. Dette kan gjere sitt til at ein må akseptere noko høgare pris – med andre ord at verdien av å bu på eigedommen må settast høgare enn det takstmannen har gjort.

Konklusjonen ut frå drøftinga over er at sjølv om avtalt pris er i overkant av kva avkastninga frå eigedommen kan forsvare, bør ein kunne godkjenne prisen ut frå ei vurdering av eigedommen som ein fin stad å bu når husa er sett i stand.

Ivaretaking av busetting:

Eigedommen har ikkje vore busett på mange år. Søker skriv at han vil sette husa i stand og busetje seg på staden så snart som mogeleg. Styresmaktene kan på bakgrunn av storleiken på skogen gje pålegg om busetting og vil gjere dette. Styresmaktene meiner det ikkje bør ta meir enn to år å få hus på eigedommen, og vil ikkje gje meir utsetjing med å oppfylle buplikta enn dette. Dersom søker ikkje har busett seg på staden innan to år, kan styresmaktene gje pålegg om vidare sal av eigedommen.

Føremålet vil ivareta busetting i området.

Driftsmessig god løysing:

Den beste driftsmessige løysinga ville truleg vore å skilje frå tunet med eit høveleg areal rundt, og så selje skogen til ein naboeigedom som frå før er i full drift. Det finst slike eigedommar på staden. Ei slik løysing ville sikre betre avkastning til eigedommar i drift.

Når no eigedommen er selt samla, er nest beste løysing for drifta at ny eigar skjøttar og driv skogen slik han har planar om: «Eg skal holde eiendommen forsvarlig ved like og ta vare på kulturlandskapet, ta ut noe skog og drive med sau.»

Om kjøpar er skikka til å drive eigedommen:

Kjøpar skriv at han har drive med entreprenør- og maskinarbeid i voksen alder. «I yngre år deltok eg i skogsarbeid».

Skogen som står på gnr.99 bnr.4 er til dels bratt og er ikkje lett å drive. Det krev spesialkunnskap både å ta ut skogen og å stelle skogen fram til den er hogstmoden. Dette er dersom føresetnadane om at det er drift i skogen som skal forsvare prisen kjøparen har gitt for eigedommen.

Dersom kjøper berre skal sette hogst og drift bort til andre krev det ingen kunnskap, men då bør truleg kjøparen ikkje få konsesjon.

Kommunen vurderer at kunnskapsgrunnlaget og erfaringane til søkar ligg i grenseland for kva som skal til for å kunne ta seg av 580da produktiv skog, slik føresetnadane er.

Til liks med spørsmålet om overtakinga kan seiast å vere den beste driftsmessige løysinga, vil kommunen streke under at kjøpar sin mangelfulle faglege bakgrunn, talar mot at han bør få konsesjon. Dei produktive areala bør seljast til andre, medan kjøpar sit att med tunet og ein høveleg parsell med beitemarken og litt skog.

Ressursforvaltning og kulturlandskap:

Å take vare på ressursane på denne eigedommen krev kunnskap og ferdigheiter, slik som drøfta over. Det er forsvarleg varetaking av ressursane som i hovudsak forvaltar kulturlandskapet. Som synt over, er truleg ikkje kjøparen den som har dei beste føresetnadane for å take vare på eigedommen sine ressursar.

Eigedommen har vore ute av drift i mange år, og slik sett vil ny drift vere eit framsteg i høve til dette. Likevel – den store ressursen er skog. Noko av skogen er særskild rik med stor gamal furuskog og eit stort biologisk mangfald (vestsida av Skausnøyi) som krev særleg kunnskap for å kunne takast vare på best mogeleg.

Sameige:

Overdraginga fører ikkje til sameige i eigedommen.

VEDTAK:

Lindås kommune finn under tvil å kunne gje konsesjon til Alf Eikevik for overtaking av gnr.99 bnr.4 Våge i Lindås kommune. Heimel for avgjerda er § 1 og 9 i Lov om konsesjon. Avtalt pris er vurdert og kommunen finn å kunne godta prisen som samfunnsmessig forsvarleg.

Kommunen sett som vilkår for konsesjonen at kjøpar har busett seg på eigedommen og teke opp drifta, innan to år frå det tidspunktet han har fått tinglese skøyte på eigedommen. Dersom busetting ikkje har skjedd innan denne tida, kan kommunen gje pålegg om vidare sal av eigedommen til ein som vil busetje seg. Alternativt kan ein gje pålegg om at skog og jord vert delt frå og selt vidare som tilleggsjord til eigedommars i nærleiken som på det viset kan styrke sitt driftsgrunnlag.

Heimel for å sette desse vilkåra er § 11 i Lov om konsesjon.

Grunngjeving for vedtaket går fram av drøftinga ovanfor.

Gebyr:

Etter gebyrregulativet til kommunen gjeldande for 2013, vert det sendt ut følgjande gebyr:

Konsesjonssak i landbruket – andre (ikkje enkel) kr.5000,-

Klage:

Avgjerda er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova sine føresegner, og partane kan klage over vedtaket til overordna mynde innan 3 veker, jf. Forvaltningslova §§ 28 flg. Sjå vedlegg.

Med helsing

Nils Kaalaas
Nils Kaalaas
Fagleiar landbruk

Eli Bjørklid
saksbehandlar

Kopi til:

Eiendomsmegler Vest AS Postboks 7999 5020 BERGEN

LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT-BYGGESAK
5914 ISDALSTØ

Org.nr. 935 084 733
Telefon 56 37 50 00
Telefax 56 37 50 27
Bankkonto 1503 22 54583
Bankens BIC adresse DNBANOKKXXX
Bankens IBAN NO36 1503 2254 583

EIKEVIK ALF
KOLLÅSEN 54

FAKTURANUMMER 61011219
Fakturadato 14.03.2014
Forfallsdato 13.04.2014
Termin
Gjelder EIKEVIK ALF

5116 ULSET

AVGIFTSTYPE	SATS	GRUNNLAG	TOTALT
PÅPEIKING AV ULOVLEG BYGGJEARBEID Gbnr 99/4 (14/2379-14/5796)	10500,00	1,00	10500,00

"Etter forfall vert det rekna 9,50 p.a. Ved purring kr. 64,00"

Kvittering

Innbetalt til konto	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
1503 22 54583	10.500 00		6312791571

Betalingsinformasjon

Resk.nr.: 78350
Fakt.nr.: 61011219
Ref. Avtalegiro: 00078350000000022
Ref. eFaktura: 00078350

GIRO

Betalingsfrist 13.04.2014

Underskrift ved girering

Betalt av

EIKEVIK ALF
KOLLÅSEN 54

5116 ULSET

Betalt til

LINDÅS KOMMUNE
REKNESKAPSAVDELINGA

5914 ISDALSTØ

Belast
konto

Kvittering
tilbake

H	Kundidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
	00078350000000022	10500	00 < 7 >	15032254583	<6312791571>