

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
056/14	Plan- og miljøutvalet	PS	14.05.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siril Therese Sylta	14/2379

Klage på vedtak om stoppordre - gbnr 99/4 Våge

Vedlegg:

Situasjonskart

Klage på vedtak om stoppordre - gbnr 99/4 - Våge

Diverse skriv til saka

Foto og kart

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

Bilete synfaring 12.03.2014

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak datert 12.03.2014 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Som grunngeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

Plan- og miljøutvalet - 056/14

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Vedtak i PMU - 14.05.14:

Lindås kommune sitt vedtak datert 12.03.2014 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Som grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Lindås kommune vart gjort kjent med at det gjekk føre seg graving og sprengningsarbeid på eigedomen gbnr 99/4. Det vart gjennomført ikkje varsla synfaring på staden 12.3.2014, og det vart konstatert at det har vore utført grave- og sprengingsarbeid på eit stort område som ligg sør for atkomstvegen inn til eigedomen. Tiltaket er ikkje omsøkt og godkjent etter plan- og bygningslova.

Den 12.3.2014 fatta Lindås kommune administrasjonen vedtak om stoppordre jf. pbl. § 32-4.

I brev av same dato vart det med heimel i pbl. § 32-2 varsla om pålegg om at dei utførte terrenginngrep på eigedomen må tilbakeførast. Det inneber at massane må førast tilbake til opphavleg terrengnivå. Frist for tilbakeføring vart sett til 1.5.2014. Alternativt kunne det sendast inn komplett søknad om tiltaket etter pbl. § 20-1 med dispensasjon frå LNF- føremålet, samt løyve til tiltak etter jordlova. Tvangsmulkt vart og varsla. Kommunen vil fatte vedtak om ilegging av tvangsmulkt på kr. 10.000 dersom arbeidet ikkje stansa omgåande. Dersom det ulovlege tiltaket ikkje er ført tilbake, og kommunen ikkje har motteke dokumentasjon på dette innan 1.5.2014, kan det bli fatta vedtak om tvangsmulkt i form av dagsmulkt på kr. 1.000 jf. pbl. § 32-5.

Vedtaket vart påklaga 19.3.2014 av Alf Eikevik v/ Arkitekt Rolv Eide AS. Alf Eikevik er heimelshavar til eigedomen gbnr 99/4.

Klage

I klagen vert det gjeven uttrykk for at gardsbruket ikkje har vore i drift på 50 år, og har stort behov for modernisering. Området skal nyttast til grasproduksjon og må planerast ut for at meir moderne reiskap kan brukast. Det skal dessutan skje ei masseutskiftning på gardstunet, og det må etablerast ny traktorveg til utmarka. Det må vere eit godt tiltak ut frå transportøkonomiske omsyn å unngå frakt av stein. Klagar meiner at det som er utført er i tråd med jordlovas §§ 1 og 9, der det mellom anna kjem fram at lova har som føremål å «leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket» og «Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon.».

Klagar viser dessutan til SAK 10 § 4-1 bokstav c) pkt 6, som gjer unntak frå søknadsplikta for: «Mindre

ylling eller planering av terreng. Tiltaket må uansett ikke føre til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk, eller 1,5 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i tettbygd strøk.». Klagar meiner at når egedomen er på ca 760 daa, må eit område på 7,5 daa kunne reknast som «mindre fylling eller planering av terreng». Området som er omfatta av sprenging/graving er ca 1,9 daa og dei terrengmessige justeringane varierer frå 0,5 – 2,5 m. Området ligg i spredtbygd strøk, og avvika frå opprinneleg terrengnivå er innanfor SAK 10 § 4-1.

Avslutningsvis gjev klagar uttrykk for at på grunn av det som er komen fram i klaga, avisast grunnlaget for stoppordren, og varslinga om pålegg/tvangsmulkt. Krav om gebyr for ulovlege byggearbeid på 10.500,- fell og vekk.

Vedlagt klaga er bl.a. kart og flyfoto over området som er berørt.

Det vert vist til fullstendig klageskriv med vedlegg.

Vurdering

Spørsmålet vert om tiltaket som er utført er søknadspliktig jf. pbl. § 20-1. Er tiltaket søknadspliktig, er tiltaket ikkje lovleg all den tid tiltaket ikkje er omsøkt og godkjent. Kommunen har då heimel i pbl. § 32-3, til å gje stoppordre: «Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.».

Det følger av pbl. § 20-1, 1.ledd, bokstav k) at «vesentlig terrenginngrep» er søknadspliktig. Av forarbeida, Ot.prp.nr 45 (2007-2008) s. 249, kjem det fram at omgrepet «vesentlig terrenginngrep» skal bli forstått på same vis som i lova av 1985, jf. Ot.prp.nr 57 (1985-86) s.238. Her vert det gitt uttrykk for at kva som reknast som «vesentlig terrenginngrep» ikkje er nærare definert i lova. Det må takast ei konkret vurdering, der inngrepet må sjåast i høve til omgjevnadane der inngrepet skjer. For å få ei viss indikasjon på kva som reknast som ein nedre terskel, kan det sjåast hen til unntaket i saksbehandlingsforskrifta. Som klagar skriv, går det fram av SAK 10 § 4-1 bokstav c, punkt 6, at mindre fylling eller planering er unntatt søknadsplikta, men at tiltaket uansett ikkje kan føre til meir enn 3 m avvik frå opphavleg terrengnivå i spredtbygd strøk, eller 1,5 m avvik frå opphavleg terrengnivå i tettbygd strøk. Føresegna gjev altså ikkje uttrykk for at alle terrenginngrep der avviket er mindre enn 3 m frå opphavleg terrengnivå er unntatt søknadsplikta. Det er mindre terrenginngrep som er unntatt, og avviket kan ikkje vere større enn 3 m i spredtbygd strøk.

Det kan verke som at klagar meiner at der eit terrenginngrep omfattar 10 % av ein eigedom sitt areal må terrenginngrepet kunne reknast som mindre, og ikkje som eit vesentleg terrenginngrep som er søknadspliktig. Sjølv om egedomen sin storleik har vekt, er administrasjonen si vurdering at ein ikkje kan leggje til grunn at rettsregelen har eit slikt innhald. Eit terrenginngrep på eit areal på 7,5 daa er svært stort. Det er og administrasjonen si vurdering at eit inngrep på 1,9 daa er for stort til å bli rekna som «mindre» jf. SAK 10 § 4-1 bokstav c), punkt 6. Det nemnast at administrasjonen vurderer at inngrepet er på eit område på nærare 3 daa, men dette har ikkje avgjerande verknad i saka. Administrasjonen legg og vekt på at avviket frå opphavleg terrengnivå er opp mot 2,5 m. Det må og vektleggast at tiltaket er gjennomført i eit LNF-område. I område for landbruk, natur og friluftsliv er det til dels særskilt viktig at det offentlege har kontroll på kva tiltak som gjennomførast, då desse områda kan vere meir sårbare enn til dømes byggeområda.

Etter dette vert det konkludert med at tiltaket må reknast som eit vesentleg terrenginngrep som er søknadspliktig jf. pbl. § 20-1. Då tiltaket ikkje er omsøkt og godkjent, har kommunen heimel i pbl. § 32-3 til å gje stoppordre.

Når det gjeld gebyret for påpeiking av ulovleg byggearbeid, endras heller ikkje dette, då tiltaket som er utført er ulovleg.

Den del av klaga som rettar seg mot administrasjonen si rettleiing om at tiltaket treng dispensasjon frå LNF-formålet, og at tiltaket er avhengig av løyve etter jordlova, vedkjem ikkje klagesaka. Ein går difor ikkje nærare inn på desse problemstillingane her.