

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
17/51	Planutvalg	19.06.2017

Saksbehandler: Petra Roodbol-Mekkes

Silje Leirvik og Bjørn Melum - Ulovlighetsoppfølging, vurdering av bruk av tvangsmidler 28/024

Vedlegg:

- 1 Silje Leirvik og Bjørn Melum - Bruk av lagerbygning 28/024
- 2 Bilde
- 3 Silje Leirvik og Bjørn Melum - Ulovlighetsoppfølging for tiltak på 28/024

Sakens bakgrunn og innhold:

Gnr. 28 bnr. 24 er en bebygd eiendom, der vi i forbindelse med behandling av en byggesøknad for bolig i 2016 ble klar over at deler av eksisterende lagerbygg var ombygd og tatt i bruk til bolig, uten nødvendig tillatelse. Det er også bygd et tilbygg med nytt inngangsparti/uteplass, se vedlegg 2, delvis på naboeiendommen. Eierne ble på denne bakgrunn tilskrevet med varsel om ulovlighetsoppfølging, se vedlegg nr. 1.

Melum har i samtale uttrykt ønske og vilje til snarlig levering av søknad for dette tiltaket, men vi har ikke mottatt noen form for skriftlig avklaring eller søknad mer enn 6 måneder etter at vårt brev av 17.11.2016.

Naboen har jf. brev mottatt 2. mai, mottatt nabovarsel fra tiltakshaver, men samtykker ikke til tiltaket. Han opplyser at tiltaket er plassert delvis på hans eiendom. Brevet er unntatt offentlig og vil bli delt ut i møtet.

Eiendommens hjemmelshavere fikk forhåndsvarsel om bruk av tvangsmidler 8.6.2017, se vedlegg nr. 3. Frist for tilbakemelding ble satt til 3.7.2017.

Følgende administrative vedtak ble fattet 8.6.2017:

«Bjugn kommune ved rådmannen vedtar pålegg om øyeblikkelig opphør av all bruk til beboelse for ulovlig leilighet i lagerbygg på gnr. 28 bnr. 24.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-4 og kommunens delegasjonsreglement.»

Anmodning om prinsipiell drøftelse:

Frist for tilbakemelding etter forhåndsvarsel er ikke utløp, rådmannen anmoder om at Planutvalget drøfter bruk av tvangsmidler i denne saken på prinsipielt grunnlag, og eventuelt delegerer myndighet til å fatte vedtak i saken.

Juridisk utgangspunkt:

Tiltaket er søknadspliktig jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav a,b,c og d. Tiltaket er ikke omsøkt og mangler nødvendig tillatelse til tiltak jf. pbl. § 21-4 for

ombygging/tilbygg/bruksendring. Alle arbeider som er gjennomført i forbindelse med denne ombyggingen er ulovlige, og ingen del av bygningen kan lovlig brukes til beboelse.

Kommunen som byggesaksmyndighet har jf. pbl. § 32-1 plikt til å forfølge ulovligheter. I denne saken er flere av tvangsmidlene i pbl. kap 32 aktuelle. I første omgang ble vedtak begrenset til bruk av pbl. § 32-4, som gir hjemmel for pålegg om *øyeblikkelig* opphør av bruk. I tillegg er det gitt forhåndsvarsel om bruk av tvangsmidlene pålegg om retting, tvangsmulkt og forelegg, i den hensikt å gi økt motivasjon for fullverdig retting.

Vurdering:

Silje Lervik og Bjørn Melum eier ifølge matrikkelen en halvpart hver i denne eiendommen, og er av rådmannen vurdert som solidarisk ansvarlige for de ulovlige forhold på eiendommen. Likelydende brev med vedtak og forhåndsvarsel er derfor sendt til begge sameierne.

Etter rådmannens vurdering bør det i denne saken vedtas pålegg om retting jf. plan- og bygningsloven § 32-3 og bruk av tvangsmulkt jf. plan- og bygningsloven § 32-5, for å gi økt motivasjon for retting.

Tvangsmidler og rettingsfrister

Pålegg om retting må vedtas med konkret rettingsfrist. Rettingsfristen må være lang nok til å gi reelt rom for retting. I denne saken *kan* fullverdig retting oppnås med for eksempel:

- opphør av ulovlig bruk og en tilbakeføring til bygningenes tidligere utførelse.
- opphør av ulovlig bruk samt søknad om tiltak som leder til tillatelser iht. til dagens bruk og utførelse.
- en mellomting mellom kulepunktene over, for eksempel ved at noe blir godkjent som det er, mens noe må rives eller endres.

Dersom opphør av ulovlig bruk ikke er gjennomført, frivillig eller ved hjelp av politiet, ved vedtak av øvrige tvangsmidler, finner rådmannen det hensiktsmessig å fatte nytt vedtak om opphør av ulovlig bruk, sammen med tvangsmulkt knyttet direkte til den ulovlige bruken.

Pålegg om opphør av ulovlig bruk kan vedtas med rettingsfrist få dager etter vedtaksdato. Pålegg om fullverdig retting kan også gis med en forholdsvis kort rettingsfrist, rådmannens foreløpig vurdering er at rettingsfrist på tre uker er tilstrekkelig.

Etter rådmannens vurdering bør en eventuell tvangsmulkt påløpe *månedlig* til det oppnås retting, og den bør ikke være mindre enn kroner 5 000,- pr. mnd for fullverdig retting og kroner 10 000,- pr. mnd for ulovlig bruk til beboelse.

Folkehelsevurdering:

Ikke relevant

Rådmannens innstilling:

Planutvalget er enig i at tvangsmidler må tas i bruk for å gi økt motivasjon til retting av det ulovlige tiltaket. Rådmannens gis delegert myndighet til å fatte administrativt vedtak i henhold til overstående drøftelse. Dersom det fremkommer nye opplysninger frem til vedtak fattes, som fordrer ny politisk vurdering må saken på nytt legges frem for Planutvalget.

Vedtaket er fattet med hjemmel i kommunens delegasjonsreglement.

Saksprotokoll i Planutvalg - 19.06.2017

Behandling:

Det ble foretatt befarings.

Rådmannens forslag enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Planutvalget er enig i at tvangsmidler må tas i bruk for å gi økt motivasjon til retting av det ulovlige tiltaket. Rådmannens gis delegert myndighet til å fatte administrativt vedtak i henhold til overstående drøftelse. Dersom det fremkommer nye opplysninger frem til vedtak fattes, som fordrer ny politisk vurdering må saken på nytt legges frem for Planutvalget. Vedtaket er fattet med hjemmel i kommunens delegasjonsreglement.