

Åfjord kommune

Øvre Årnes 7

7170 Åfjord

e-post: postmottak@afjord.kommune.no

Trondheim, 19.02.2021

Vår ref.: 387532/ 36347

E-post: oo@bjerkan-stav.no

Deres ref.: 1075/2021/ERLAUN

EGIL A STJERN MASKINSTASJON AS – VARSEL OM OVERTREDELSESGEBYR

Undertegnede representerer Egil A Stjern Maskinstasjon AS og er bedt om å besvare kommunens brev av 02.02.2021 med varsel om overtredelsesgebyr.

Innledningsvis vises til at Egil A Stjern Maskinstasjon tidligere ovenfor kommunen har beklaget at arbeidet med oppføring av ny hall ble påstartet uten at nødvendig byggetillatelse forelå. I den forbindelse vises til brev datert 17.11.2020 fra maskinstasjonen. Videre vises til at arbeidet ble stanset umiddelbart etter at kommunen hadde gitt pålegg om stansing.

Status pr i dag er at maskinstasjonen har fremmet byggesøknad og søknad om dispensasjon i forhold til kommuneplanens arealdel samt byggeforbudet i PBL § 1-8.

Kommunen har varslet om at overtredelsesgebyr *«vurderes ilagt som følge av overtredelsen»* og da med henvisning til byggesaksforskriften (SAK 10) kapittel 16. Som det fremgår av kommunens brev, er det rådmannens *foreløpige vurdering* at nærmere angitte bestemmelser i SAK 10 § 16 -1 kan komme til anvendelse.

SAK 10, § 16-1 nevner overtredelser som *kan* gi grunnlag for overtredelsesgebyr. Bestemmelsen er altså en *«kan-bestemmelse»* som gir rom for også å *unnlate* å illegge gebyr.

Besøksadresse: Ferjemannsveien 10, 7042 Trondheim, Norway
Postadresse: Pb 8809 Nedre Elvehavn, 7481 Trondheim, Norway
Organisasjonsnummer: 912 879 461 MVA

Tel: 73 80 22 80

Bankkonto: 8426 10 26359 Klientkonto: 8426 10 29439

Hjemmeside: www.bjerkan-stav.no E-post: firmapost@bjerkan-stav.no

Tilknyttet det landsdekkende advokatsamarbeidet Advocatia - www.advocatia.no

§ 16-1 bokstav a nr 3

Etter denne bestemmelsen kan det ilegges gebyr dersom det ikke foreligger nødvendig tillatelser etter PBL § 20-1, jf § 20-2 og § 20-4 hvis «*tiltaket medfører alvorlig uopprettelig skade eller fare for dette.*»

Det er på det rene at grunnarbeidet med støping av grunnmur, ble utført uten at det forelå byggetillatelse. Maskinstasjonen stiller imidlertid spørsmål ved om dette har medført «*alvorlig uopprettelig skade eller fare for dette*» og om det er riktig allerede nå å konstatere dette.

Hvorvidt det foreligger en «*alvorlig uopprettelig skade*», kan etter maskinstasjonens oppfatning ikke konstateres før det er avklart om byggetillatelse *vil* bli gitt. Dersom slik tillatelse *ikke* innvilges, må det vurderes om det er skjedd en «*uopprettelig skade*». Hvis skaden kan rettes opp, - helt eller delvis, vil dette måtte hensyntas ved vurderingen om det vil være grunnlag for å ilegge gebyr og størrelsen på dette.

§16-1 bokstav c, punkt 3

Bestemmelsen omhandler forhold som «*kan føre til personskaade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet, samt ved vesentlig avvik fra plan, plankrav og forbudet i plan og bygningsloven § 1-8*».

I forhold til spørsmålet om vesentlig avvik fra plan og plankrav, anføres at den bygning det gjelder, pr i dag oppføres på gnr 30, bnr 9 og således må oppfattes som landbruksbebyggelse. Hvorvidt bygningen senere vil bli tillatt fradelt i form av festetomt, vil måtte avgjøres etter at delingssøknad er behandlet. Dersom kommunen ikke gir samtykke til fradeling, vil bygningen kunne leies ut til maskinstasjonen og således styrke inntektsgrunnlaget på bruket. Hvorvidt oppføring av bygningen er i strid med arealplanen for området, vil derfor først kunne avgjøres etter at en delingssøknad er behandlet.

Når det gjelder forholdet til PBL § 1-8, er det ikke tvilsomt at den påstartede bygningen ligger innenfor 100-meters beltet. På den annen side er det også på det rene at bygningen føres opp i tilknytning til *eksisterende bebyggelse* som også ligger innenfor 100-metersbeltet.

Hvorvidt det foreligger brudd på PBL § 1-8, må ellers etter maskinstasjonens vurdering utestå inntil kommunen har tatt stilling til dispensasjonssøknaden. Dersom det blir gitt dispensasjon for oppføring av bygningen, må spørsmålet om ilegging av overtredelsesgebyr vurderes i lys av den aktuelle situasjon etter at dispensasjon eventuelt er innvilget.

§ 16-1 bokstav e, pkt 3

Her fremgår at det kan ilegges gebyr "ved sviktende eller unnlatt pliktig uavhengig kontroll....., **og** denne medførte personskade, avvik fra tillatelse, materiell skade eller skade for miljøet» (min uthevelse). Også her bør vurderingen utstå inntil det er avklart om det vil bli gitt tillatelse til tiltaket.

§ 16-1, bokstav g, punkt 2

Denne bestemmelsen hjemler adgang til gebyr ved «*vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan som har ført til, eller gir store mulighet for at det kan føre til, personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet*».

Bestemmelsen fremstår som en utpreget skjønnsmessig bestemmelse. I tillegg til at det må foreligge vesentlig brudd på rettslig bindende kommuneplan eller reguleringsplan, må dette ha ført til eller vil kunne føre til, personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet.

Henvisning til personskade eller vesentlig materiell skade, fremstår som irrelevant. Maskinstasjonen legger til grunn at kommunen sikter til kriteriet «*skade for miljøet*». Ved en slik vurdering, må det tas utgangspunkt i at bygningen føres opp på gnr 30, bnr 9, og i nær tilknytning til den eksisterende bebyggelse på denne eiendommen. Hvorvidt kriteriet «*skade for miljøet*» er relevant, kan da først vurderes etter at dispensasjonssøknaden er behandlet. Også ved behandlingen av dispensasjonssøknaden, vil skadevirkningen på miljøet i vid forstand, måtte bli en del av den totale vurdering.

Avsluttende merknader

Som nevnt innledningsvis, er arbeidet med hallen stoppet etter pålegg fra kommunen. Maskinstasjonen har etter dette søkt om byggetillatelse samt om dispensasjon i forhold til kommuneplanens arealdel samt byggeforbudet i PBL § 1-8.

Etter PBL § 32-3 kan kommunen også gi pålegg om retting.

Det grunnarbeid som er utført, ligger på gnr 30/9, altså på landbrukseiendommen og ikke på utskilt tomt.

Maskinstasjonen har en betydelig del av sin virksomhet knyttet til landbruksnæringen. Hallen som er planlagt oppført, skal således i stor grad «*tjene til landbruk*», jf PBL

§ 1-8, fjerde ledd, uansett om bygningen i fremtiden blir liggende på gnr 30/9 eller på fradelt tomt.

Under henvisning til ovenstående, bør spørsmålet om illeggelse av overtreddesgebyr utstå inntil søknad om byggetillatelse og søknad om dispensasjon i forhold til kommuneplanens arealdel samt i forhold til byggeforbudet i PBL § 1-8 er behandlet.

Med hilsen
Bjerkav Stav Advokatfirma AS



Ola Oldren
advokat