

Åfjord kommune postmottak@afjord.kommune.no

Tønsberg, den 10.06.20

BARØYA GBNR. 66/9 – ULOVLIG BRUK AV NAUST – KRAV OM AT KOMMUNEN VEDTAR PÅLEGG OM OPPHØR IHT. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 32-3

Undertegnede representerer følgende naboer til gbnr. 66/9:

- Kjersti M. og Nils Ludvig Brandtzæg, eiere av gbnr. 66/67 og gbnr. 66/9/1
- Sidsel Svenning, eier av gbnr. 66/83
- Paul M. Gundersen og Brit Malvik, eiere av gbnr. 66/78
- Dag H. Hårstad, eier av gbnr. 66/94
- Morten Kroglund, eier av gbnr. 66/29
- Kate og Kai H. Robertsen, eiere av gbnr. 66/8

Naboene og besøkende har i lang tid vært vitne til at hjemmelshaver til gbnr. 66/9, Morten Rotnes, bruker naustet på eiendommen som fritidsbolig. Bruken medfører svært store ulemper for naboene og andre brukere av strandsonen. For å kunne gjenvinne og opprettholde trivselen og bruksmulighetene slik de var før Morten Rotnes overtok eiendommen, er det maktpåliggende at Åfjord kommune etterlever sin forpliktelse iht. plan- og bygningsloven kapittel 32 til å forfølge ulovligheten og sørge for at den opphører.

Ulemper tilknyttet den ulovlige bruk

Ulempene fremtrer på ulike måter.

Når Rotnes bor i naustet reduserer han bruksmuligheten av friluftsområdet, ved å parkere bil på friluftsområdet og på fellesadkomstveien fra Barøyaveien, mellom naustene og ned til fjæra.

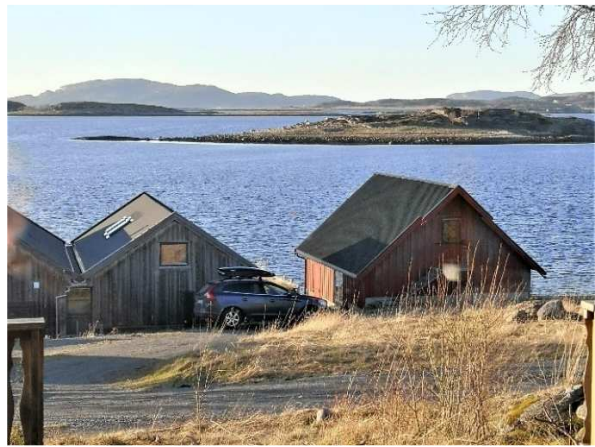
Han praktiserer et nærvær på stedet som medfører direkte ubehag og redusert trivsel for hytteeierne og besøkende. Han driver en form for overvåkning av friluftsområdet og strandsonen, opptrer truende, og påtaler bruk han ikke liker overfor naboene og andre. Resultatet er at naboene og besøkende bruker strandsonen langt mindre enn de har rett til og behov for.

Dokumentasjon av den ulovlige bruk

For å dokumentere bruken av naustet som fritidsbolig foreligger det en rekke uttalelser og skriv fra naboene, samt bilder. Selve den ulovlige bruken er så omfattende og velkjent i området at den neppe i seg selv vil være omstridt i denne saken. Vi vil imidlertid likevel for ordens skyld fremlegge noen bilder som viser Rotnes sin parkeringspraksis over en serie dager i vår som både dokumenterer beboelsen og at han stenger fellesadkomsten.



09.07.19 kl. 17.01



20.04.20 kl. 19.37



21.04.20 kl. 08.57



22.04.20 kl. 07.49



23.04.20 kl. 17.32



24.04.20 kl. 13.09



25.04.20 kl. 20.49



26.04.20 kl. 11.19

Tidligere saksbehandling av naustet

Det faste planutvalget godkjente 14.04.16 at daværende eiere av naustet, Ingeborg Ekseth og Svein E. Rotnes, fikk midlertidig tillatelse til å bo i naustet med slikt vedtak:

Det faste planutvalget gir i henhold til Plan- og bygningslovens § 19-3 midlertidig dispensasjon fra Reguleringsplan for Barøyhaugen hyttefelt for bruksendring av sørvis-/administrasjonsbygg til boligformål for de to søkerne i inntil 5 år, eller til at bygningen selges eller til at behovet for bolig på stedet opphører.

Ordinære kommunale avgifter blir fastsatt som for bolig.

Dispensasjonen begrunnes med at tillatelsen er midlertidig, og at bygget er tilnærmet oppført i boligstandard ved sin opprinnelige utførelse som sørvis-/administrasjonsbygg.

Planutvalget presiserer at den midlertidige dispensasjonen begrunnes i at eiendommen ønskes benyttet til boligformål.

Dette innebærer at det heller ikke vil være anledning til å gjøre tiltak på eiendommen i denne perioden som kommer i konflikt med opprinnelig formål som servicebygg.

Etter at Svein E. Rotnes døde og Ingeborg Ekseth flyttet fra naustet skrev Åfjord kommune følgende i brev 23.01.19 til Ingeborg Ekseth:

Som det går frem av vedtaket, var den midlertidige bruksendringen gitt etter personlige ønsker og behov.

Vi er kjent med at du har flyttet til annen kommune etter at din samboer døde i fjor høst. Dermed anser vi at også behovet for bolig på stedet har opphørt.

Plan- og byggesaksavdelingen vil derfor nå endre status for bygget tilbake til naust som det var før 14.04.2016, og de kommunale gebyrer for ny(e) eier(e) blir endret i samsvar med det.

Det er slledes klart at det ikke foreligger noen tillatelse til beboelse hverken permanent eller som fritidsbolig, og at Morten Rotnes sin bruk av naustet som fritidsbolig er ulovlig.

Hvilke lovbestemmelser gjelder i denne saken?

Bruken som fritidsbolig er klart i strid med reguleringsplanens arealformål og bestemmelser for dette naustet, samt arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

I tillegg er bruken ulovlig etter plan- og bygningslovens 100-metersforbud, som bl.a. omfatter «endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg», samt «annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner», jf. § 1-8, 2. ledd og § 1-6, 1. ledd.

Kommunen er forpliktet til å forfølge slike ulovligheter, jf. plan- og bygningsloven § 32-1, som lyder:

Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

Videre heter det i § 32-2:

Den ansvarlige skal varsles før pålegg gis, tvangsmulkt vedtas eller forelegg utferdiges, og gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker. Forhåndsvarsel skal gis skriftlig.

Forhåndsvarselet skal opplyse om at dersom ulovlige forhold ikke rettes innen fristen, vil forholdet kunne følges opp med pålegg om retting, pålegg om stans eller vedtak om tvangsmulkt. Forhåndsvarselet skal videre opplyse om at et eventuelt pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, også vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom.

Oppsummering og konklusjon

Som nevnt ovenfor medfører den ulovlige bruk i dette tilfelle betydelige problemer for mange mennesker. Samtidig er ulovlig bruk av naust et problem i kystkommunene, og en eventuell unnlattelse fra Åfjord kommunes side av å forfølge ulovigheten ville innebære et «amnesti» for tilsvarende ulovlig bruk av naust i Åfjord kommune og dermed skape uheldig presedens i fremtiden.

Vi ber derfor om at kommunen varsler Morten Rotnes om at bruken av naustet til beboelse som fritidsbolig snarest må opphøre, og at det fastsettes frist for dette. Vi ber videre om at Rotnes samtidig varsles om at kommunen vil kunne vedta pålegg, tvangsmulkt og forelegg med samme virkning som rettskraftig dom dersom beboelse ikke opphører innen fristen – jf. plan- og bygningsloven § 32-2.

Vi står til tjeneste med utfyllende dokumentasjon og ytterligere opplysninger dersom kommunen har behov for det.

Mvh.
Nils-Jacob Lugg
(sign.)

Kopi:

- Kjersti M. og Nils Ludvig Brandtzæg
- Sidsel Svenning
- Paul M. Gundersen og Brit Malvik
- Dag H. Hårstad
- Morten Kroglund
- Kate og Kai H. Robertsen