



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalg anlegg, drift og arealbruk - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Tom Lian - Tiltak i strid med behandling og tillatelse etter plan- og bygningsloven

Vedlegg:

1. Notat vedr. faktisk situasjon på eiendommen datert 09.09.2011
2. Situasjonsskisse/ortofoto
3. Redegjørelse fra Tom Lian datert 29.04.2011
4. Bilde

Sakens bakgrunn og innhold:

Sakens bakgrunn framgår i hovedsak av vedlegg 1.

Dette er en av flere saker av noenlunde samme kategori som er oppstått i samme hyttefelt.

Prinsipielt dreier saken seg om at tiltak er gjennomført nærmere naboeiendom enn det plan- og bygningsloven tillater og at det er gjennomført tiltak som ikke er omsøkt inne på naboeiendom. Begge deler uten at det foreligger skriftlig dokumentasjon på av nabo har akseptert dette.

Tiltakshaver Tom Lian har forklart at hytta var plassert inntil 1 meter fra grensen mot hovedbruket og at dette ble gjort i nær forståelse med nabo Kyrre Wigdahl. Wigdahl var med utførende entreprenør Ervik Entreprenør AS under arbeidet med banketten for hytta.

Når det gjelder solingsplassen som i sin helhet kommer på hovedbruket til Kyrre Wigdahl, så opplyser Tom Lian at dette skjedde etter muntlig tillatelse fra Wigdahl. Dette tiltaket er ikke omsøkt til kommunen.

Firmaet Einar Brekstad AS hadde kontrollen av utførelse av hytta.

Vurdering:

Oppføringen av hytta synes å være gjort i god tro og enighet mellom partene.

Kommunens saksbehandler har under saksbehandlingen bekreftet at hytta var riktig plassert. Avstanden fra nabogrensen er imidlertid ikke kommentert, noe som enten skyldes at saksbehandleren ikke var klar over at denne avstanden var under 4 meter eller

at dette forholdet er avglemt notert og derved formelt ikke behandlet. Dersom dette temaet hadde blitt tatt opp, ville det blitt forlangt skriftlig tillatelse fra hovedbrukets eier.

Solingsplassen er imidlertid ikke omsøkt. Denne er i sin helhet oppført utenfor tiltakshavers eiendom. Det foreligger ikke skriftlig tillatelse til en slik plassering fra hovedbrukets eier.

Etter rådmannens vurdering er det mye som tyder på at tiltakshaver har fått gjennomført oppføring av hytta i god tro. Hovedbrukets eier har vært så nært knyttet til tiltaket at det ikke kan være noen tvil om at han må ha vært kjent med og har akseptert plasseringen nærmere tomtegrensen enn 4 meter. Kommunen har heller ikke kommentert dette uvisst av hvilken grunn. Det er forøvrig ansvarlig utførende, Ervik Entreprenør AS som formelt sett er ansvarlig for oppføringen av bygget og Rædergård Entreprenør AS har vært kontrollerende av utførelsen. Ingen av disse har meldt om avvik.

Når det gjelder solingsplassen så er den med sin form og beliggenhet søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Det er ikke omsøkt etter plan- og bygningsloven og ligger på annen eiendom enn tiltakshavers eiendom. Dette tiltaket er derfor utvilsomt ulovlig oppført.

Hvor alvorlig dette må vurderes vil måtte sees i sammenheng med hvor uaktsomt tiltakshaver har handlet. I forhold til dette er det etter rådmannens vurdering to hovedelementer som særlig spiller inn.

I forhold til hovedbrukets interesser må det legges vekt på hva hovedbrukets eier måtte være kjent med og forutsatt å være enig i tiltakene. Dette mener tiltakshaver å kunne bevise med vitner. Dessuten må en vurdere hvilke ulemper eller skader tiltakene måtte ha hatt eller vil få for hovedbruket.

I forhold til dette mener rådmannen at tiltakshavers redegjørelse er troverdig. Kommunen fikk gjennom behandlingen av denne og andre saker i samme område, et klart inntrykk av at hovedbrukets eier ga betydelige innrømmelser ovenfor aktuelle hyttesøkere. Blant annet ble så og si alle tomter noe justert for å imøtekomme både selger og kjøperes ønsker. Dette hadde blant annet sammenheng med at reguleringsplanen, som ble fremmet av grunneier, hadde forutsatt tomter på inntil 600 m². Dette er en tomtestørrelse som ofte viser seg å være for liten i forhold til de behov vanlig utbyggingsomfang på tomter i dag krever. Det ble også gitt skriftlig tillatelse fra hovedbrukets eier i noen saker slik at bygg kunne oppføres nærmere grensen enn 4 meter. Kommunen var også med på å strekke seg langt for at lokal entreprenør, hvor vi oppfattet hovedbrukets grunneier som en interessent eller aktør, kunne få tillatelse til å være utførende.

Ingen av de tiltakene som er gjennomført innefor egen eiendom, medfører noe skade på hovedbruket og neppe heller noen ulempe. Arealene på hovedbruket er regulert til landbruksformål, men består ikke av dyrka eller dyrkbar mark. En kan ikke se at tiltak innefor hyttetomten kan medføre landbruksmessige driftsproblemer. Det betyr også at arealene på hovedbruket ikke kan brukes til byggeformål. Dette medfører at det ikke kan påregnes noen ulempe i form av branntekniske hensyn.

Det er også svært påtakelig i disse sakene at temaet om ulovligheter blir tatt opp av hovedbrukets eier først 8-9 år etter at tiltakene er gjennomført.

Når det så gjelder oppføring av solingsplass så er den ikke omsøkt og da følgelig heller ikke gitt tillatelse til oppføring av. At tiltakshaver ikke har forholdt seg til kommunen i dette tilfelle opplever kommunen som ikke uvanlig for denne type saker. På generelt grunnlag oppfatter rådmannen det slik at plan- og bygningslovens regler på dette punktet kan oppleves som vanskelig å oppfatte. Slike mindre tiltak er delvis unntatt fra behandling etter plan- og bygningsloven og delvis underlagt lovens behandling. Hva som avgjør om sakene skal behandles eller ikke kan være vanskelig for vanlige folk å oppfatte. Dette kan også være vanskelig for kommunen i en del tilfeller. Dessuten har det vært gitt tydelige politiske signaler på at man stadig lager regler som skal gjøre byggesaksbehandlingen enklere, ja til og med unnta tiltak fra saksbehandling. Dette har gjort at mange oppfatter slike mindre tiltak som noe en ikke må søke om. Etter rådmannens mening er det derfor ikke naturlig å betrakte gjennomføring av slike mindre tiltak uten tillatelse fra kommunen, som svært uaktsomme tiltak.

På den annen side er det i dette tilfelle gjennomført tiltak på annen eiendom. Dette gjør tiltaket mer alvorlig. Tiltakshaver har åpenbart gjennomført dette tiltaket i den forståelse at dette var greit for hovedbrukets eier og en må ha en viss forståelse for at tiltakshaver da ikke var tilstrekkelig aktsom i forhold til at dette også var et søknadspliktig tiltak i forhold til kommunen.

Kommunen må ta stilling til på hvilken måte saken skal løses av hensyn til sakenes formelle status og partenes interesser.

Allmennpreventive hensyn tilsier at kommunen må gi en relevant reaksjon på de tiltakene som er klart ulovlig gjennomført. Omfanget av slik ulovlig bygging synes å være tiltakende. I forhold til hvilken reaksjon kommunen gir må hensynet til både tiltakshaver og hovedbrukets eier tas i betraktning. Graden av uaktsomhet og omstendighetene omkring tiltakene må tas hensyn til.

Rådmannen mener at de faglige hensynene (brannspredningsrisiko, sikthinder osv.) og hensynet til begge parter (kostnadene med å rive tiltakene kontra reduksjon av skader eller ulemper for hovedbruket) i dette tilfellet, tilsier at tiltaket innefor eiendommen (hytta med terrasser), burde kunne tillates oppført. Med andre ord at dette burde kunne bli stående. Dette kan formelt sett gjøres ved at kommunen gir dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 29-4, andre avsnitt om generelle avstand fra nabogrense.

Når det gjelder den delen av tiltaket som kommer utenfor eiendommen, det vil si solingsplassen, så kan ikke kommunen gi tillatelse til dette uten at hovedbrukets eier gir skriftlig tillatelse. I dette tilfelle er det i strid med reguleringsplanens forutsetninger at det skal ligge tiltak utenfor tomten. Ut fra dette bør tiltaket fjernes. Det vil være svært uheldig at hyttetomter etablerer egne private anlegg utenfor sine tomter. Dersom et lignende tiltak skal godkjennes her bør dette skje etter at en eventuelt har vurdert om tomta kan utvides, en sak som vil kreve en dispensasjonsbehandling. Dette er det ingen grunn til å forskuttere konklusjonen på nå.

Ut over de foran nevnte vurderingene av hva som kan gjøres for å få tiltakene inn i lovlige former, må det vurderes hvilke andre tiltak i forhold til ulovlighetene som kommunen bør gjennomføre. Fylkesmannens jurister har i møte med kommunen antydnet at de mener den mest ryddige måten å gjennomføre den videre prosessen på er å forlange at tiltakshaver søker på nytt for de forhold som er i strid med loven eller avviker fra opprinnelig søknad.

I dette tilfelle er eiendommens eier den samme som på det tidspunktet tiltakene ble gjennomført. Utførende entreprenør er så vidt vi er kjent med ikke lenger eksisterende som firma. Videre må kontrollerende firma i dette tilfelle ansees som uskyldig i avviket da de forholdt seg til dokumenter og vedtak som ikke påpekte det aktuelle avviket for hytta.

Ut fra dette vil rådmannen i dette tilfelle tilrå at tiltakshaver pålegges å fremme en grunnlagt søknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovens bestemmelser om avstand til nabogrense for hytta og at det må sendes ut nabovarsel til hovedbrukets grunneier i denne sammenheng.

Det må settes frist for innsending av slik søknad med nødvendige virkemidler for å sikre at dette blir gjort.

Når det gjelder solingsplatten på hovedbruket, mener rådmannen denne må forlanges revet og at det settes nødvendig frist for dette med nødvendige virkemidler for å få dette gjennomført. Rådmannen mener videre at et slikt tiltak under ingen omstendighet bør tillates på hovedbruket. Dette vil føre til en uheldig presedens hvor en kan risikere lignende tiltak over alt i planområdet.

Fristen for slik riving bør settes så romslig at tiltakshaver om ønskelig kan få anledning til å vurdere om det skal søkes om utvidelse av tomta som et ledd i å kunne få tillatelse til å ha plattingen stående.

Som reaksjon på selve de ulovlige tiltakene, vil rådmannen tilrå at man benytter plan- og bygningslovens bestemmelser om overtredelsesgebyr, lovens § 32-8, bokstav b, jf. kommunens forskrift om gebyrregulativ punkt C.3.7.2 (kr 1.400).

En kunne også ha benyttet kommunens forskrift om gebyrregulativ punkt C.3.7.1 om særlig saksbehandlingsgebyr, men dette virker mer upraktisk i dette tilfellet.

Pålegg om retting av feil og utstedelse av overtredelsesgebyr for solingsplattingen må rettes mot tiltakshaver/hytteier da det ikke foreligger andre ansvarshavende i tilknytning til tiltaket som ligger utenfor eiendommen.

Oppsummering:

De ulovlige forholdene vedrørende tiltak på eiendommen bør bringes inn i lovlige former ved at det vurderes å gi dispensasjon for de tiltakene som ligger innefor eiendommen og at de delene av tiltaket som kommer utenfor eiendommen må fjernes. I tillegg tilrås at det at kommunen ilegger tiltakshaver et overtredelsesgebyr.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalget konstaterer at oppførte hytte med terrasse på eiendommen gnr. 7, bnr. 74 ut fra sin plassering krever dispensasjon fra plan- og bygningslovens bestemmelser om avstand til nabogrense.

Hovedutvalget konstaterer videre at solingsplass er oppført uten søknad og godkjenning og dessuten oppført på annen mands eiendom i strid med reguleringsplanens forutsetninger. Utvalget varsler med dette om at kommunen tar sikte på å vedta å ilegge tiltakshaver Tom Lian et overtredelsesgebyr i henhold til plan- og bygningslovens § 32-8 bokstav b, jf. kommunal forskrift om gebyrregulativ punkt C.3.7.2, for å ha latt utføre og tatt i bruk dette tiltak.

Hovedutvalget gir i henhold til plan- og bygningslovens § 32-2, med dette et forhåndsvarsel om at kommunen i henhold til lovens § 32-3, vil vurdere å gi pålegg om at tiltakshaver må fremme en grunngitt søknad om dispensasjon fra lovens bestemmelser i § 29-4 om avstand til nabogrense for hytta innen 01.12.2011. Utvalget varsler samtidig om at bruk av tvangsmulkt i henhold til lovens § 32 -5 kan bli aktuelt dersom slikt pålegg ikke blir etterkommet av tiltakshaver. Slikt pålegg vil også kunne bli fulgt opp av forelegg som får samme virkning som rettskraftig dom. Jf. lovens § 32 -3.

Hovedutvalget gir i henhold til plan- og bygningslovens § 32-2, med dette et forhåndsvarsel om at kommunen i henhold til lovens § 32-3, vil vurdere å gi pålegg om at tiltakshaver må fjerne den oppførte solingsplassen som står på naboeiendommen innen 01.02.2012. Utvalget varsler samtidig om at bruk av tvangsmulkt i henhold til lovens § 32 -5 kan bli aktuelt dersom slikt pålegg ikke blir etterkommet av tiltakshaver. Slikt pålegg vil også kunne bli fulgt opp av forelegg som får samme virkning som rettskraftig dom. Jf. lovens § 32 -3.