

Ritro DA

Hjalmar Bottengårds vei 10
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.

18813/2013/25/038/KRISOR

Dato

05.09.2013

ULOVLIGHETSOPPFØLGINGSSAK FOR TILTAK PÅ GNR. 25 BNR. 38, ULOVLIG OMBYGGING OG BRUKSENDRING

Vi viser til vedlagte særutskrift som dokumenterer politisk vilje til å ta tvangsmidler i bruk for å oppnå fullverdig retting av ulovlige tiltak på deres eiendom. De ulovlige tiltak er ombygging og bruksendring uten tillatelse, se beskrivelse i særutskrift.

Ulike tvangsmidler:

Vår foreløpige vurdering er at det i denne saken er hensiktsmessig å kombinere tvangsmidlene pålegg om retting og stans, jfr. pbl. § 32-3, forelegg jfr. pbl. § 32-6 og tvangsmulkt jfr. pbl. § 32-5.

Størrelse og form på tvangsmulkt:

Vår foreløpige vurdering er at tvangsmulkt bør vedtas som engangsmulkt stor kroner 100 000,00 samt etterfølgende løpende tvangsmulkt stor kroner 50 000,00 pr. måned. Størrelse på tvangsmulkt er basert på at det i bygningen er fem ulovlige boenheter.

Rettingsfrist:

Når tvangsmiddelbruk skal vedtas, vil det bli vurdert hvilken frist som skal gis for henholdsvis stans og retting av tiltak. Vår foreløpige vurdering er at pålegg om stans bør vedtas med øyeblikkelig virkning, mens pålegg om retting bør gis en rettingsfrist på en måned.

Dette brevet oppfyller formelle krav til forhåndsvarsel for vedtak jfr. pbl. § 32-2. Dersom dere ønsker å komme med tilsvaret til dette varslet, må dette leveres innen 30.09.2013.

Med hilsen

Kristin Sørensen
saksbehandler



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
13/63	Hovedutvalg for arealbruk og drift	03.09.2013

Saksbehandler: Kristin Sørensen

Ulovlighetsoppfølging for tiltak på gnr. 25 bnr. 38, ulovlig tiltak/bruksendring

Vedlegg:

- 1 Ritro DA, Bruksendring og ominnredning av bygg på eiendommen gnr. 25, bnr. 38
- 2 Videre saksgang for tiltak på gnr. 25 bnr. 38
- 3 Plan- og fasadetegninger

Sakens bakgrunn og innhold:

Vi har mottatt søknad om bruksendring for denne bygningen, denne søknaden er meget mangelfull, og kan ikke vurderes slik den foreligger.

Vi har mottatt opplysninger om at den omsøkte bruksendringen er gjennomført uten tillatelse og at "gammelbanken" i dag er i bruk som 5 selvstendige boligenheter. Vi har gjentatte ganger minnet eieren om at tiltak/bruksendring er søknadspliktig, se vedlegg 2 og 3 - uten at dette har ført til fullverdig søknad.

Vurdering:

Det er ikke innkommet tilfredsstillende dokumentasjon for omsøk bruksendring innen den frist som er gitt i vedlegg 3. Rådmannen vil derfor be hovedutvalget vurdere om det her bør tas tvangsmidler i bruk for å sikre at retting blir gjennomført.

Rådmannen legger til grunn at eier bør tilskrives med formelt varsel om oppstart av ulovlighetsoppfølgingssak, og forhåndsvarsel om fremtidig tvangsmiddelbruk jfr. pbl. § 32-2.

Varslet bør etter rådmannens vurdering inneholde en oversikt over de tvangsmidler kommunen vil vurdere å ta i bruk. Dette kan være pålegg om retting samt pålegg om å stanse ulovlig bruk jfr. pbl. § 32-3, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg og forbud jfr. pbl. § 32-6 og tvangsmulkt jfr. pbl. § 32-5.

Tvangsmulkt bør etter rådmannens vurdering være så stor at det ikke kan lønne seg å videreføre ulovlig bruk. Rådmannen vurderer at det i denne saken bør benyttes engangsmulkt dersom retting ikke skjer innen rimelig frist, etterfulgt av løpende tvangsmulkt til retting finner sted.

Skjønnsmessig størrelse på mulkt kan etter rådmannens vurdering varsles til engangs mulkt kr. 100.000 og etterfølgende løpende mulkt kr. 10.000 pr. mnd. pr. boenhet, dvs. 50.000 pr mnd.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for arealbruk og drift ber rådmannen igangsette ulovighetsoppfølging i henhold til overstående drøftelse.

Dersom ulovlig bruk ikke opphører og retting ikke blir gjennomført, etter varsel om tvangsmiddelbruk, skal rådmannen på nytt legge saken frem for hovedutvalget for vurdering av vedtakelse av de varslede tvangsmidler.

Saksprotokoll i Hovedutvalg for arealbruk og drift - 03.09.2013

Behandling:

Hovedutvalgslederens forslag enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Hovedutvalg for arealbruk og drift ber rådmannen igangsette ulovighetsoppfølging i henhold til overstående drøftelse.

Dersom ulovlig bruk ikke opphører og retting ikke blir gjennomført, etter varsel om tvangsmiddelbruk, skal rådmannen på nytt legge saken frem for hovedutvalget for vurdering av vedtakelse av de varslede tvangsmidler.