

Foreløpig saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

Saksbehandlar

2012/2724-28

Tormod Fossheim

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
	Forvaltningskomiteen	

Lovbrottsgebyr - tilkomstveg Grunnvågen - 199/165, 170, 171,172 - Øybygg A/S m/fl

Innstilling frå rådmannen:

Kvinnherad forvaltningskomite vedtek med heimel i plan og bygningslova (pbl) § 32-8, pkt b og Byggesaksforskrifta (SAK10) § 16-1 b), at det vert utferda følgjande lovbrotsgebyr i samband med bygginga av ikkje omsøkt tilkomstveg i Grunnvågen hyttefelt:

1. Lovbrottsgebyr stort kr 37.500,- til tiltakshavar Øybygg A/S som utfører tilkomstveg på 199/165, 170, 171,172 utan at det ligg føre naudsynt løyve. (SAK §16-1. b)2.)
2. Lovbrottsgebyr stort kr 5 000,- til eigarane av 199/171 som lar utføra tilkomstveg på eigedommen utan at det ligg føre naudsynt løyve. (SAK §16-1. b)1.)
3. Lovbotsgebyr stort kr 5 000 til eigarane av 199/172 som lar utføra tilkomstveg på eigedommen utan at det ligg føre naudsynt løyve. (SAK §16-1. b)1.)

Saksutgreiing

Historikk

- I opprinneleg reguleringsplan godkjent 19.06.2008 var hyttefeltet planlagt med gangveg, ikkje køyreveg til tomtene. Til dei øvste tomtene mot aust, vart gangvegen svært bratt.
- Då dei 2 første hyttene på eigedommane 199/171 og 199/172 vart bygde øvst i feltet mot nordaust, vart hyttene trekt sørover og gangvegen vart godkjent i ein sving nord for hyttene og opp til øvste platå. På denne måten vart vegen lengre og med mindre stigning.
- Vegen vart bygd som køyreveg (anleggsveg iflg utbyggjar) utan at dette var omsøkt eller avklara med kommunen eller naboar. Vegen vart bygd med ei høg fylling mot naboeigedommen 199/7 i nord.
- Kommunen vart gjort merksam på tilhøvet av eigar av 199/7, og kalla partane inn til møte 22.10.2013. Eigar av 199/7 hevda at den bygde vegen ville meføra minka verdi for deira eigedom, vegen var ikkje i samsvar med godkjent reguleringsplan og måtte fjernast.



Figur 1: Opprinneleg reguleringsplan

Frå utbyggjar si side vart det hevda at vegen var å rekna som eit mellombels tiltak/anleggsveg for å sikra tilkomst i byggjeperioden (ikkje ulovleg tiltak) Konklusjonen i referatet frå møtet dagsett 29.10.12 vart at:

Bruksløyve eller ferdigattest vert ikkje utferdta for dei 2 hyttene før:

1. vegen er fjerna og terrenget tilbakeført så godt det let seg gjera eller
2. vegen føreligg i godkjent ny reguleringsplan for område og med byggeløyve etter pbl §20-1.

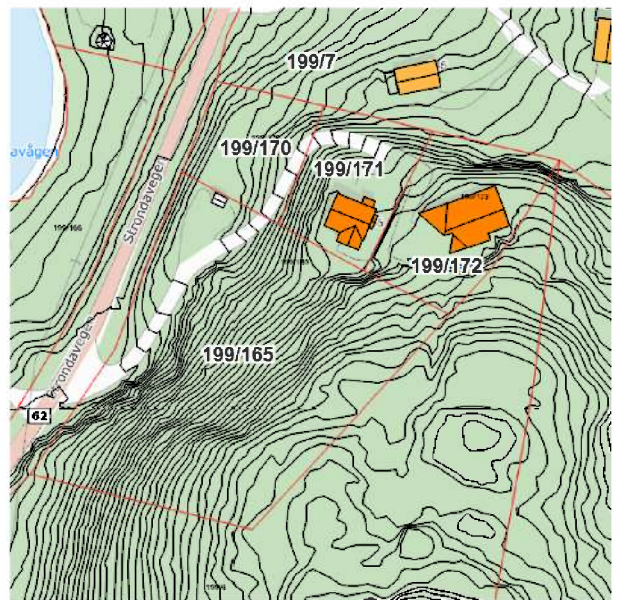
Utbyggjar melde i frå om at dei ville gjennomføra ei reguleringsndring, og den 23.12.2012 vart det halde oppstartmøte.

- I desember 2012 vart det også gjeve midlertidige bruksløyve for dei 2 fritidseigedommane på 199/171 og 172. I bruksløyva var det krav om at:

Den opparbeida tilkomst/anleggsvegen skal ikkje nyttast til køyreveg anna enne brann, redning og sjuketransport og SKAL stengjast fysisk med kjetting og lås. Parkering skal føregå på felles parkeringsplass nedst i feltet.

- Seinare i fekk kommunen fleire rapportar om at vegen vart nytta som køyreveg og i ein epost frå kommunen i januar 2013, vart det presisert at dersom ikkje vilkåret i bruksløyvet vart respektert, ville bruksløyvet verta trekt tilbake.
- Reguleringsplanarbeidet drog ut i tid, og i brev av 19.04.2013 gjorde kommunen merksam på at det var viktig å ha framdrift i reguleringsplanarbeidet, og presiserte at:
Sidan tilkomststvegen pr definisjon er eit ulovleg tiltak og tilgrensande nabo finn at vegen påfører dei store ulemper, ser vi oss nøydde til å setja ein frist for innsending av ferdig planforslag til 30.juni 2013.

- Utbyggjar svara i brev journalført 24.04.2013 at reguleringsplanforslag ville verta send inn i god tid før fristen, viste til referatet frå møtet 22.10.2012 og presiserte at det i det omforente møtoreferatet stod at:
Vegen blir pr i dag rekna for eit mellombels tiltak /anleggsveg for å sikra tilkomst i byggjeperioden. (ikkje ulovleg tiltak) (min understrekning).
- Reguleringsplanprosessen tok lang tid med klager og omgjerung av vedtak. Til slutt vart godkjenning av planen endeleg stadfesta av Fylkesmannen i Hordaland den 20.06.2016. Godkjent reguleringsplan dagsett 18.06.2015 avgrensar den bygde vegen til 1,5 m gangveg som kan nyttast til køyreveg i ein nærare definert anleggsperiode.



Figur 2: Eksisterande situasjon



Figur 3: Ny endra reguleringsplan

Lovbrotsoppfølging

Pbl § 32-1:

*Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven
Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten.
Beslutningen om dette er ikke enkeltvedtak.*

Rådmannen meiner at det vart gjort eit klart lovbrøt ved at arbeidet med vegen vart igangsett utan at det var søkt eller låg føre løyve. Sjølv om dette var tenkt som ein midlertidig anleggsveg, var tiltaket uansett søknadspiktig.

Utbyggjar viser i brev journalført 24.04.2013 til, at det i referatet frå møtet 22.10.2012 framgår at det er ein anleggsveg og ikkje eit ulovleg tiltak. (Sjå historikken ovanfor)

Rådmannen ser at referatet er uklart på dette punktet, men tolkar det slik at dette var utbyggjar sitt synspunkt. Uansett er bygging av vegen objektivt eit klart lovbrøt, og det framgår ikkje av referatet at saksbehandlar har vurdert at «overtredelsen er av mindre betydning». At det var eit lovbrøt, vart også presisert i kommunen sitt brev av 19.04.2013.

Vurdering av type lovbrøt og reaksjon

Rådmannen meiner at for dette lovbrøtet skal bestemmelsane i SAK10 § 16-1, pkt. a) 2. gjerast gjeldande:

Den som utfører eller lar utføre tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, jf. § 20-2 og § 20-4 uten at det foreligger nødvendig tillatelse, ilegges gebyr:

- 1. inntil kr. 10 000 der tiltaket for øvrig er i overensstemmelse med krav gitt i eller med hjemmel i plan og bygningsloven*
- 2. inntil kr 50 000 der tiltak ikke i det vesentlige er i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven*

Rådmannen meiner at hovedansvaret for lovbrøtet ligg hos utbyggjar. Dette er eit profesjonelt byggjefirma som skal kjenna plan- og bygningslova. Den bygde vegen er i strid med gjeldande reguleringsplan og dermed ikkje i det vesentleg i samsvar med krav i plan- og bygningslova. Pkt 2. ovanfor med lovbrøtsgebyr inntil 50.000 skal gjerast gjeldande.

Eigarane av 199/171 og 172 byggjer fritidshus, og tilkomstvegen er ein del av dette. Tiltaket elles er i det vesentlege i samsvar med krava i plan- og bygningslova, og rådmannen meiner at pkt 1 ovanfor med lovbrøtsgebyr inntil kr 10.000 skal gjerast gjeldande.

Utmåling av gebyr (Sak10, § 16-2

Moment som kan vektleggjast:

- Ved ilegging av overtredelsesgebyr må kommunen vurdere hva som er et rimelig gebyr i forhold til hvor alvorlig overtredelsen er.

- Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse etter § 16-1 første ledd bokstav a til e kan det legges vekt på om eventuelt pålegg som nevnt i plan- og bygningsloven § 32-8 bokstav g til l er fulgt.

- Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtredelsen bidrar til økonomisk gevinst, herunder om overtredelsen medfører at tiltaket eller eiendommen får en markert høyere økonomisk verdi.

- Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse etter 16-1 første ledd, bokstav a, kan det legges vekt på om overtrederen åpenbart kjente til at handlingen var i strid med krav i gitt i eller med hjemmel i pbl“.

- Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtredelsen er gjort i vinnings hensikt. Ved vurderingen vektlegges om overtredelsen er gjort av profesjonelle aktører

Lovbrotet er alvorleg all den tid at vegen med store fyllingar eksponerer seg mot omgivnadane og spesielt mot eigedommen 199/7. Utbyggjar er også ein profesjonell aktør som burde ha visst om søknadsplikta.

Utbyggjar har økonomisk vinst ved at tomtene i feltet får høgare verdi med den nye vegen, og det kan dermed hevdast at tiltaket vart gjort med vinnings hensikt.

Alle desse punkta medfører fullt gebyr kr 50.000.

Rådmannen meiner imidlertid at det skal koma utbyggjar til gode at han har retta på tilhøva, og har utarbeidd og fått godkjent reguleringsplan for nye veg.

Rådmannen tilrår på grunn av dett 25% reduksjon => lovbrotsgebyr kr 37.500.

Tomtene 199/171 og 172 har også fått høgare verdi grunna vegen. Rådmannen finn ingen formildande omstende. Lova tilseier halvt gebyr for private, og lovbrotsgebyret for eigedommane vert etter dette kr 5.000 på kvar.

Tilråding

Rådmannen tilrår at det vert gjeve følgjande lovbrotsgebyr i samsvar med saksutgreiinga ovanfor.

Utbyggjar Øybygg A/S: kr 37.500

Eigarane av 199/171: kr 5.000

Eigarane av 199/172: kr 5.000

Varsel

Før lovbrotsgebyret vert vedteke, skal dei ansvarlege varsle særskilt og gjeve ein lovfesta frist på minimum 3 veker til å uttala seg frå varsel er motteke, jf. (pbl), § 32-2. Denne foreløpige saksutgreiing er oversendt dei ansvarlege som vedlegg til varselet.

Eventuelle merknader vil verta innarbeidd i saksutgreiinga før saka vert fremja for Kvinnherad forvaltningskomite.

Vedlegg:

- Referat frå møte den 22.10.2013
- Brev frå kommunen dagsett 19.04.2013
- Brev frå utbyggjar, journalført i kommunen 24.04.2013