



Jan-Egil Ellingsen
Aspermyrveien 21
4329 SANDNES

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-24/00280-1

Saksbehandler
Maria Åsheim
Klokkhammer

Dato
23.08.2024

Forhåndsvarsel om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt- 73/26

Tiltakshaver: Jan-Egil Ellingsen
Tiltakshaver: Venke Ellingsen

Eiendom: Flere eiendommer, men landbruksvei med adkomst er søkt til 73/22 og 73/4

Tiltakets adresse: Trøborgveien

Tiltakets art: Gruslagt adkomstvei i friområde

Saken gjelder:

Det er tidligere omsøkt landbruskvei fra Håkon Hansen på 73/4, og intensjonen har vært å løse ut løvskogen som står i området og gi adkokomst vei til 73/22. Kommunen er gjort oppmerksom på at tillatelsen ikke er fulgt, og vei er laget langt forbi godkjent landbruksvei og til samtlige hytter i område avsatt til friområde i planen. Kommunen var på befarings den 16.08.24 og konstanserte omfattende gruslegging og planering i feltet. Til orientering forholder vi oss til eierne av den bakenforliggende hytte som omfattes av landbruksveien tillatelsen datert 24.04.2024.



Forhåndsvarsel om pålegg om retting:

I henhold til plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 32-2, gis det med dette forhåndsvarsel om at bygningsmyndigheten med hjemmel i pbl. § 32-3, kan fatte vedtak om pålegg om retting dersom forholdet ikke er brakt i lovlige former ved å tilbakeføre av friområdet og opphør av bruk av vei til adkomstvei til feltet **innen 4 uker fra brevets dato**. Bygningsmyndigheten må underrettes skriftlig når veien er tilbakeført og bruken oppført. Alternativt kan det søkes om tillatelse til tiltaket.

Plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd sier at:

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.»

Forhåndsvarsel om tvangsmulkt:

I henhold til pbl. § 32-2 gis med dette forhåndsvarsel om at det med hjemmel i pbl. § 32-5 vil kunne bli fattet vedtak om illeggelse av tvangsmulkt dersom veien og bruken ikke er fjernet eller opphørt, og vi ikke har mottatt dokumentasjon på dette, **innen 4 uker fra brevets dato**. Eventuelt må komplett søknad om tillatelse være innkommet til bygningsmyndigheten innen fristen.

Plan- og bygningsloven § 32-5 sier at:

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist.»

En tvangsmulkt vil begynne å løpe fra utløpet av en eventuell påleggsfrist. En tvangsmulkt fastsettes som et engangsbeløp, en løpende mulkt eller en kombinasjon av engangsbeløp og løpende mulkt. Størrelsen på tvangsmulkten fastsettes etter kommunens skjønn, og til en størrelse egnet til å tvinge gjennom en oppfyllelse av pålegget.

Begrunnelse for forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt:

Bygningsmyndigheten har besiktiget eiendommen og det ble konstatert at det er gjort vesentlig større inngrep i terrenget enn det godkjenning av landbruksvei og adkomstvei til hytte har tillatt.

Av vårt saksarkiv kan vi ikke se at det er gitt tillatelse til tiltaket utover landbruksvei og adkomstvei til gnr/bnr 73/22.

Veien er lagd gjennom 73/22 og gruslagt et helt friområde med avstikker og adkomst til samtlige fritidsboliger i feltet, men ikke alle. I reguleringsplanen for feltet er det ikke tillatt vei til fritidsboligene, og området som tiltaket er gjort i er avstatt til friområde i gjeldene plan. Slik det står i reguleringsbestemmelse § 7 skal både trær og **vegetasjon** i friområdet bevares.

Tiltaket og bruken er dermed i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Med bakgrunn i nevnte forhold, varsler vi om at det vil bli vurdert å gi pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt for å få brakt forholdet i lovlige former.

Godkjenning i ettertid:

Det er anledning til å søke om godkjenning av tiltaket, herunder at det blir søkt eventuelt nødvendige dispensasjoner fra gjeldende arealplan eller søkes omregulering av feltet. Det bemerkes at dette ikke innebærer noen form for forhåndsgodkjenning av tiltaket. Vi vurderer at en slik omfattende endring i plan, ikke kan skje på bakgrunn av dispensasjoner men med å omregulere feltet. Det må sikres at alle i feltet får adkomstvei og en helhetlig plan for feltet. Dagens plan viser ingen adkomstveier til hytter men fellers parkering sør i hyttefeltet.

Hvis komplett søknad ikke er mottatt, eller tiltaket ikke er tilbakeført, innen nevnte tidsfrist, kan tvangsmulkt bli ilagt. Blir søknad avslått, må tiltaket tilbakeføres.

Forelegg og andre opplysninger:

Det opplyses om at dersom et eventuelt pålegg ikke etterkommes innen fastsatt frist, så vil det kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf. pbl. §§ 32-6 og 32-7. Det orienteres videre om at:

«blir pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke etterkommet kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen eller forelegget er rettet mot», jf. pbl. § 32-7 første ledd.

Pålegg kan tinglyses som heftelse på eiendommen dersom pålegget ikke gjennomføres, jf. pbl. § 32-3 fjerde ledd.

Deres rettigheter:

De har rett til å uttale Dem før pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt fattes. Frist for dette settes til **3 uker fra brevets dato**, jf. pbl. § 32-2.

Med hilsen

Maria Åsheim Klokhammer
Avdelingsingeniør

Jan Hornung
Enhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Håkon Hansen
Hans Kristian Larsen
Pål Alfred Buer Abrahamsen
Arnhild Nordbøe
Gisle Steffensen
Heddy Doris Tangen Steffensen
Leif Magne Svendsen
Marius Isaksen
Kari Ritter Eriksen
Hilde Torunn Mæland
Eric Gregory Sandvold