

Notat

Fra : Plan og teknisk
Saksbehandler : Jostein Gårderløkken

Vår ref.: 2018001749-2

Ark.:

Dato: 22.10.2018

Til:

Per H. Lervåg

rådmann

SVAR PÅ HENVENDELSE FRA KONTROLLUTVALGET DATERT 13.10.2018

Spørsmålene besvares punktvis under.

1. Er krav om reguleringsplan for området ved Lundes turisthandel (Kiwi) fulgt opp?

Svar: Følgende vedtak ble gjort i 2010:

UPT-162/10 Vedtak:

- 1. Utvalg for plan og teknisk i Ringeby kommune vedtar, jf plan- og bygningsloven kap 19, at det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Friska – Buhaugen og kommunedelplan for Venabygdsfjellet for op plan og teknisk i Ringeby kommune vedtar, jf plan- og bygningsloven kap 19, at det gis midlertidig dispensasjon fra kommunedelplan for Venabygdsfjellet for etablering av oppstillingsplass for campingvogner på området T4, som omsøkt. Utvalget mener dispensasjon ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra. Omfanget avklares gjennom reguleringsplan.*
- 3. Vilkår for dispensasjonen, jf pkt 1 og 2, er at det innen 1. mars 2011 utarbeides og oversendes kommunen et forslag til reguleringsplan for Lundes turisthandel (områdene U4 og T4).*
- 4. Reaksjoner på overtredelse av pbl. legges frem som egen sak på første møte i 2011.*

I 2013 ble det gjort slik vedtak:

UPT-015/13 Vedtak

- 1. Utvalg for plan og teknisk opphever delpunkt 3 i vedtak i UPT-sak 162/10, vilkår om utarbeiding av ny reguleringsplan for Lundes turisthandel, T4 og U4.*
- 2. Det vil ikke bli gitt tillatelse til gjennomføring av nye tiltak innenfor T4 i kommunedelplan for Venabygdsfjellet og U4 i reguleringsplan for Friska – Buhaugen, før det er utarbeidet en ny reguleringsplan for disse områdene.*

Kravet om ny reguleringsplan inntre idet nye tiltak settes i gang. Kommunen har ikke mottatt søknad om tillatelse til, eller melding om, nye tiltak. Ikke alle typer tiltak vil utløse krav om reguleringsplan, dette må vurderes konkret ved søknad om/melding om tiltak.

2. Er reguleringsplan for Lundegard utarbeidet, lagt fram og behandlet?

Svar: Det ble gitt dispensasjon fra plankrav (krav om regulering) og arealformål i UPT-sak 006/16. Det er derfor ikke nødvendig å utarbeide reguleringsplan for Lundegard.

3. Er graving av VA-ledning til Rondevegen 783 (hytte ved fjellkapellet) fra stikkledning til Lundesetra omsøkt og godkjent? Og er tilknytningsavgift beregnet og innkrevd?

Svar: Kommunen har ikke mottatt søknad om tillatelse til graving av VA-ledning. Det er følgelig heller ikke beregnet og innkrevd tilknytningsavgift.

Kommunen vil be om en tilbakemelding fra eier/tiltakshaver på hvilke arbeid dette er.

4. Er den aktuelle gravingen utført av person med autorisasjon for denne typen arbeid?

Svar: Det nevnte tiltaket er ikke omsøkt, og kommunen har derfor ikke kjennskap til hvem som har utført eventuelle gravearbeid. Som nevnt i punkt 3.

5. Er utvidelse av caravanplass på nordsida av Lunde-butikken søknadspliktig tiltak? Er det i så fall gitt tillatelse til slik utvidelse? Er det gitt noen begrensning på antall caravanplasser fra tidligere? Hvis utvidelsen er et søknadspliktig tiltak: når og hvordan har behandling skjedd?

Svar: Om et tiltak er søknadspliktig må avgjøres etter en vurdering av mottatte saksopplysninger opp mot bestemmelsene i plan- og bygningsloven kapittel 20. Kommunen har ikke mottatt søknad om tillatelse til tiltak for utvidelse av caravanplassen, og kan ikke gi en endelig avgjørelse av dette før det foreligger mer informasjon om tiltaket.

På generelt grunnlag er tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 søknadspliktige. Tiltak nevnt i lovens §§ 20-5 til 20-8 er unntatt søknadsplikt.

Caravanplassen (gnr.26 bnr.55) ligger i området FT5.6 i kommuneplanens arealdel, og med følgende bestemmelse knyttet til seg:

«FT5.6, Lundes turisthandel: Arealet kan nyttes til parkering for forretnings- og servicevirksomhet».

Det er også krav om at området skal inngå i vedtatt reguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 kan utføres, jf. kommuneplanens bestemmelse 1.3. Plankravet faller bort dersom følgende vilkår er tilstede:

- *Fradeling av hele det framtidige byggeområdet, under forutsetning av at formålet er i samsvar med fastsatt arealbruk. For ytterligere fradeling internt i byggeområdet gjelder plankravet fullt ut.*
- *Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling etter pbl §20-2, med mindre de kan hindre intensjonen med bruken eller utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene for øvrig i planen.*
- *Tiltak på bebygde eiendommer, der tiltaket er i tråd med arealformålet:*
 - *Riving av bygning og oppsetting av ny.*
 - *Installasjoner og bygninger som er del av kommunaltekniske anlegg.*

I den konkrete saken som nevnes her har kommunen mottatt opplysninger, hovedsakelig bilder, fra andre enn tiltakshaver og gjort en vurdering basert på dette. Vurderingen er gjort i internt notat

datert 13.09.2018 (vedlagt). Vi understreker at vurderingen på ingen måte er en endelig konklusjon på spørsmålet om søknadsplikt mm. Utfra mottatt bildemateriale (mottatt uke 37) og flyfoto (2017) kan ikke kommunen avgjøre om det nevnte tiltaket er en utvidelse av caravanplass eller om det er snakk om opparbeidelse av parkering. Dersom tiltaket kun omfatter opparbeidelse av parkeringsplass er den foreløpige vurderingen at det antageligvis vil være unntatt byggesaksbehandling.

Kommunen må utarbeide en plan for videre oppfølging:

- a. Den det gjelder må få mulighet til å uttale seg om tiltaket slik at kunnskapsgrunnlaget til kommunen blir bedre.
- b. Ut fra tilbakemeldinga i pkt 1. må kommunen vurdere om det er utført søknadspliktige tiltak. Blir konklusjonen at det er gjennomført søknadspliktige tiltak uten tillatelse blir den videre prosessen en ulovlighetsoppfølging på vanlig måte med forhåndsvarsel om vedtak og deretter vedtak.

6. På arealet for utvidelse av caravanplassen skal det være reist et antall lysmaster. Er disse i samsvar med reguleringsplanen? I den grad disse mastene er søknads- eller meldepliktige: hvordan er dette tiltaket behandlet av Ringeby kommune?

Svar: Kommunen har ikke mottatt søknad om tillatelse til, eller melding om, tiltak i det nevnte området FT5.6, og har derfor ikke kjennskap til utforming, størrelse, plassering mm. av slike lysmaster. Før en kan si konkret om lysmastene er i samsvar med reguleringsplanen eller ikke må kommunen ha mer opplysninger om tiltaket. Som nevnt over vil kommunen lage en plan for videre oppfølging.

7. Overskuddsmasse fra graving for tiltak nevnt i pkt. 6 skal være kjørt til hytte med adresse Flaksjølivegen 509. Der skal det visstnok være begrenset oppfylling i følge reguleringsplanen for Friska-Buhaugen. Er tillatelse til oppfylling gitt og vurdert i forhold til reguleringsplanen?

Svar: Flaksjølivegen 509 ligger ikke innenfor reguleringsplan Friska-Buhaugen, men innenfor arealformål spredt fritidsbebyggelse i LNF i kommuneplanens arealdel. I LNF-områder skal det unngås unødvendige terrenginngrep ved gjennomføring av tiltak jf. kommuneplanens arealdel bestemmelse § 5.1.

Kommunen har ikke mottatt søknad om tillatelse til oppfylling, og tiltaket er derfor heller ikke vurdert opp mot gjeldende plan (kommuneplanens arealdel). Kommunen har mottatt muntlig informasjon om at det har vært flyttet masser i området, uten at saksbehandler har hatt anledning til å reise ut å sjekke dette. Som for tiltakene nevnt over vil kommunen lage en plan for videre oppfølging.

8. Regulerte tomter til utleie i næring (blå tomter) skal visstnok være skilt ut som egne enheter og markedsført og solgt som private hytter. Medfører dette riktighet? I så fall: hvordan har vurderingen i forhold til reguleringsformålet vært?

Svar: Kommunen er kjent med at hytter innenfor områder som er regulert til næring (utleievirksomhet) er opprettet som egne matrikkelenheter og solgt til private. Et eksempel på dette er hytter som ligger i reguleringsplan for Barnåla, planID 052020100001. Se ellers svar til felles spørsmål for punkt 8 og 9 under.

9. 15 nye tomter på et nytt felt, Flaksjølivegen 136-170, skal visstnok være utleiehytter i næring (vist med blått på reguleringsplanen). Er disse skilt ut som egne enheter for salg til private? I så fall: hvilke vurderinger er gjort og hvordan er spørsmålet behandlet?

Svar: De nevnte hyttene ligger innenfor reguleringsplan for område M5 på Venabygdsfjellet, planID 052020100004. Hyttene er regulert til fritids- og turistformål, næring. Hyttetomtene er så langt kommunekart viser ikke opprettet som egen matrikkelenheter og solgt videre pr. 2018. Se ellers svar til felles spørsmål for punkt 8 og 9 under. Hvem som skal eie eiendommer i et regulert område har for øvrig ikke kommunen myndighet til å bestemme. I reguleringsplan for område M5 er tomtegrenser for hyttene tegnet inn i plankartet, og fradeling i tråd med denne inntegningen vil dermed være i tråd med reguleringsplanen.

Felles for pkt 8 og 9: hvilket system og hvilke rutiner har Ringebu kommune for å kontrollere at hytter som er regulert til næring (blått) faktisk blir brukt til næringsformål?

Svar: Først gis det en kort orientering om departementets tolkningsuttalelse fra 2016 vedrørende plan- og bygningsloven § 12-5 og 12-7 om næringsformål og utleie etter plan- og bygningsloven. Departementet legger til grunn at fritidsboliger regulert til næringsformål må brukes til næringsmessig utleie i minimum 9 måneder pr. år, og at utleien må skje som næringsvirksomhet i fellesdrift. Dette er departementets generelle vurdering av hvor grensen går mellom bruk i tråd med næringsformål og bruk til private formål. Departementet viser videre til at det er den faktiske bruken som er avgjørende, ikke eierformen. Med det menes at selv om hyttene er privateid er ikke dette nødvendigvis et hinder for at hyttene brukes i tråd med arealformålet.

Kommunen fører ikke kontroll med arealbruken etter at en plan er vedtatt, og har av den grunn hverken system eller rutine for slik kontroll, se forklaring i neste avsnitt. Kommunen har derimot rutiner for å styre bruken slik at den skal være i tråd med arealformålet. Ved behandling av (nye) reguleringsplaner som åpner for salg av hytter i næringsområde til private har kommunen nå satt krav til at det skal inntas bestemmelser om utleieplikt i minimum 9 måneder pr. år. Det kan også settes krav til bestemmelse om at utleiedriften skal skje som næringsdrift gjennom en felles utleieordning.

Kommunens plan- og byggesaksavdeling har liten mulighet til å kontrollere at hytter som er regulert til næringsformål brukes i tråd med arealformålet. Eventuell kontroll begrenser seg antageligvis til inntekts- og skattemessige forhold, og antas ikke å kunne gjennomføres av kommunens plan- og byggesaksavdeling. Departementet viser i sin tolkningsuttale til at felles utleieordning er nødvendig for å sikre at utleie skjer, og for å ha mulighet til å kontrollere bruken. Kontroll av utleie kan dermed gjennomføres, men det er uklart hvor langt plan og byggesak sin myndighet til å kreve innsyn i utleiedokumentasjon mm. strekker seg.

Selv om slik bruk av hytter som nevnes her kan åpne for bruk som er i strid med arealformålet kan likevel ikke kommunen legge til grunn – eller anta – at tiltakshaver ikke har intensjoner om å følge reguleringsplanen. Frem til annet er bevist må kommunen gå ut fra at bruk av hytter regulert til næringsformål er i tråd med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser.

Ulovlighetsoppfølging

Til slutt en kort gjennomgang av kommunens ulovlighetskontroll. Byggesak har fulgt opp innmeldte ulovlige forhold fortløpende, i den grad det har vært kapasitet til det. Men kommunen har ikke nok ressurser til å drive aktiv ulovlighetskontroll i særlig stor grad utover byggesakstilsynet. Med aktiv ulovlighetskontroll menes det at kommunen på eget initiativ reiser ut for å kontrollere tiltak, altså ikke oppfølging av innmeldte ulovlige forhold. En aktiv ulovlighetskontroll kan bli svært

ressurskrevende. Det vil bl.a. kunne medføre mye saksbehandling i etterkant av kontrollen, i det hovedprinsippet er at ulovlige tiltak skal gis anledning til å søke om tillatelse. Kommunen fokuserer derfor i første omgang på oppfølging av innmeldte ulovlige forhold, og gode rutiner for dette. Det minnes i denne forbindelse på kommunens anledning til å unnlate å følge opp ulovlige forhold av mindre betydning, som nærmere omtalt under.

Våre rutiner

Plan og teknisk har over en periode arbeidet med en rutine for behandling av innmeldte ulovlige forhold. Selv om det også tidligere har vært oppfølging av ulovlige forhold, mener vi at med forslaget til ny rutine forhåpentligvis skal bidra til en riktig fordeling av saker, samt sikre at alle innmeldt forhold arkiveres. Forslag til rutine ble orientert om på UPT møte den 17.9.18.

Jf. plan- og bygningsloven § 32-1 har kommunen en generell plikt til å følge opp ulovlige forhold, men gis samtidig muligheten til å avstå fra ulovlighetsforfølging dersom overtredelsen er av mindre betydning. Innenfor plan- og byggesak legges det nå opp til en rutine hvor innmeldte ulovlighetssaker fordeles på de fire fagområdene byggesak, plan, miljø og landbruk. Innen hvert fagområde er det en som er ansvarlig for å vurdere om innmeldte ulovlige forhold faktisk er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av forurensingsloven eller plan- og bygningsloven, hvorvidt forholdet skal forfølges, og hvem som skal behandle saken videre. Samtidig opprettes det en egen veileder på kommunens hjemmeside, med informasjon om hvordan ulovlige forhold kan meldes inn, og hvilke krav som stilles – bl.a. skal forholdet meldes inn skriftlig og arkiveres. Arbeidet med veilederen er i gang, og forventes å være klart i løpet av oktober. Med veileder på hjemmesiden gir kommunen klare signaler om at innmeldte ulovlige forhold blir fulgt opp så langt det er kapasitet. Samtidig vil kravet om skriftlighet og arkivering forhåpentligvis bidra til at man unngår rene «angivelser». Det er et viktig poeng at kommunens plikt til å følge opp ulovligheter likevel ikke er ment å gi private et rettskrav på at kommunen forfølger ulovligheter de melder inn. Dette er presisert i Rundskriv H-20/1.

Det er antageligvis ikke kapasitet nok til å følge opp alle innmeldte forhold, og kommunen har som tidligere nevnt mulighet til å velge å ikke følge opp enkelte overtredelser jf. pbl § 32-1 andre ledd. Dette krever en vurdering av overtredelsens betydning. Departementet har gitt en nærmere omtale av kommunenes adgang til å unnlate å forfølge overtredelser etter pbl § 32-1 andre ledd i uttalelse datert 03.11.2014 (TUDEP-2014-2837-2).

B.

I epost 9. september til John Ole Sørsveen tok jeg opp to spørsmål: tilstanden til den kommunale vegen Elgfaret, og gatelys til gangveg fra forlengelsen av Elgfaret ned til Ulbergvegen. Gangvegen brukes av skolebarn.

Fra Sørsveen kom det automatisk svar om at han var på ferie. Samme dag sendte jeg derfor denne eposten til Jostein Gårderløkken. Heller ikke denne henvendelsen kan jeg se å ha mottatt noen tilbakemelding på.

Jeg håper at manglende respons på disse to henvendelsene ikke er representativ for Ringeby kommunes håndtering av innkommende epost. Som sagt ber jeg opplyst hvilke rutiner rådmannen har etablert og hvorvidt de etterleves i praksis. Samme frist som nevnt foran gjelder her også.

I utgangspunktet svares det på e-post fortløpende ettersom som de kommer inn. De aller fleste publikummere er flinke til å sende henvendelser til kommunens postmottak. Postmottaket fordeler da henvendelsen til rett vedkommende, slik at de får svar raskt og uten ugrunnet opphold jfr. forvalningsloven. I denne konkrete saken ble e-posten fra Berulf Våaagan tatt som et tips om at det var gatelys som ikke virket. Vi sendte henvendelsen

videre til våre vedlikeholdsentreprenør for oppretting den 24.9.18. I ettertid ser vi at det skulle vært gitt en tilbakemelding til Berulf Vaagan. Det beklaget vi også i e-posten av 16.10.2018

Vedlegg:

1. Ulovlighetsoppfølging - forslag til hjemmesiden
2. VS: Feil på gatelys - Elgfaret
3. Vedrørende eventuelle tiltak på gnr.26 bnr.55
4. VS: Internt Notat "Fjellsaken"
5. Flyfoto 2017 med plankart
6. Flyfoto 2017
7. Skonica_tek18091308300

Kopi:

Ingvild Nesset
John Magnus Horsbøl
Lars Ove Madshus
Wenche Hagestuen Dale