



Dato: 08.01.2019

Plass AS
Severin Kjærs vei 27
3117 TØNSBERG

Bøgata 23 - 0099/0033 - Ulovlig utleie av lagerboder - Forhåndsvarsel om pålegg om retting og varsel om illeggelse av tvangsmulkt etter pbl §§ 32-2, 32-3 og 32-5

Saken gjelder:

Bygningsmyndigheten er blitt kjent med at driftsbygning på ovennevnte adresse er blitt inndelt i 2 etasjer, og det er innredet til ca 184 lagerboder fordelt på disse etasjene. Videre er bodene tatt i bruk til utleie. Driftsbygningen ligger i LNF-område (Landbruk, Natur- og Friluftsførmål), og lagerutleie er i strid med arealformålet.

Den aktuelle bygningen er godkjent oppført som driftsbygning i 2006, og det er innsendt noe korrespondanse om annen virksomhet (vedproduksjon).

Bygningsmyndigheten hadde tilsyn på eiendommen den 08.08.18. Det ble den 24.09.18 avholdt forhåndskonferanse, der eier deltok sammen med leietaker Rune Sørensen og byggeteknisk foretak.

Bruksendring av bygningen til lagerutleie er søknadspiktig tiltak etter pbl. § 20-1(1) bokstav d jfr. § 20-2. Videre er tiltaket i strid med kommuneplanens arealdel, da lagerutleien ikke er tilknyttet stedbunden næring. Dette er opplyst om også i referatet fra forhåndskonferansen.

Eiers eller den ansvarliges plikter:

Plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd, sier følgende om ulovlige forhold:

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 pålegg om retting:

I henhold til pbl § 32-2 første ledd, gis det med dette forhåndsvarsel om at bygningsmyndigheten med hjemmel i pbl § 32-3 første ledd, vil vurdere å fatte vedtak om pålegg om retting av ulovlig forhold ved at lokalene tilbakeføres til lovlig bruk, dersom slik retting ikke er gjennomført innen 4 uker fra dato for dette brev.

Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at du har anledning til å søke om bruksendring, men det opplyses samtidig at det ut fra de opplysninger som er gitt i tilsynsrapport og forhåndskonferanse vil være vanskelig å få godkjent en slik søknad.

Postadresse:	Postboks 2410 3104 Tønsberg	E-post:	postmottak@tonsberg.kommune.no	Bank:	2400.05.09988
Besøksadresse:	Halfdan Wilhelmsens Allè 1c	Internett:	www.tonsberg.kommune.no	Org.nr.	950 611 839
Telefon:	33 34 80 00				

Forhåndsvarsel om tvangsmulkt:

I henhold til pbl § 32-2 første ledd gis det med dette forhåndsvarsel om at det med hjemmel i pbl § 32-5 vil kunne bli fattet vedtak om illeggelse av tvangsmulkt dersom det ulovlige tiltaket ikke er rettet innen fristen som fremgår ovenfor.

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. Momenter som vurderes ved fastsettelsen, herunder valg av alternativ, er blant annet overtredelsens grovhet, fordeler ved overtredelsen og at valget av alternativ på best mulig måte oppfordrer til rettidig oppfyllelse av et pålegg.

Rettslig grunnlag/ hjemler for kravene:

Plan- og bygningsloven (pbl)

Det vises spesielt til § 20-1 (1) bokstav d, jfr. § 20-2.

§ 20-1. Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene

Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:

- a) oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg*
- b) vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a*
- c) fasadeendring*
- d) varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under bokstav a*

§ 20-2. Søknadsplikt

Tiltak som nevnt i § 20-1, kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse, med mindre unntak følger av §§ 20-5, 20-6, 20-7 eller 20-8. Der det kreves dispensasjon, kan ikke tiltaket utføres før dette er søkt om og gitt.

Tiltak etter § 20-1 inndeles i følgende kategorier:

- a) søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlige foretak, jf. § 20-3*
- b) søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. § 20-4*
- c) tiltak som er unntatt fra søknadsplikt, jf. §§ 20-5 til 20-8*

§ 32-2. Forhåndsvarsel

Den ansvarlige skal varsles før pålegg gis, tvangsmulkt vedtas eller forelegg utferdiges, og gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker. Forhåndsvarsel skal gis skriftlig.

Forhåndsvarselet skal opplyse om at dersom ulovlige forhold ikke rettes innen fristen, vil forholdet kunne følges opp med pålegg om retting, pålegg om stans eller vedtak om tvangsmulkt. Forhåndsvarselet skal videre opplyse om at et eventuelt pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, også vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom.

§ 32-3. Pålegg om retting og pålegg om stans

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.

Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.

§ 32-5. Tvangsmulkt

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. Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt.

Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.

Byggesaksforskriften (SAK) § 2-1

§ 2-1 Varig og tidsbestemt bruksendring

Varig og tidsbestemt bruksendring er søknadspliktig dersom

a) byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk,

b) endret bruk av byggverk eller del av byggverk kan påvirke de hensyn som skal ivaretas i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven i forhold til byggverket, tilhørende utearealer eller omgivelser, eller

c) tilleggsdel tas i bruk til hoveddel eller omvendt.

Kommuneplanens arealdel.

Pkt. 2.9. Landbruks- natur og friluftsmål (LNF) (PBL §11-11)

2.9.1. Omfang, lokalisering og utforming av landbruksbebyggelse- og anlegg (PBL §11- 11 nr. 1 og 4)

a) I landbruks-, natur- og friluftsområdene tillates ikke tiltak, jf. pbl § 1-6, som ikke er tilknyttet stedbundet næring. Med tiltak menes oppføring, riving, endring, bruksendring, vesentlig terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom jf. § 20-1. Kårbolig skal ligge i tilknytning til gårdsbebyggelsen og tillates ikke fradelt.

Begrunnelse for forhåndsvarsel om pålegg om retting:

Bygningsmyndigheten var på tilsyn i forhold til tiltaket den 08.08.18. Det ble da konstatert at en driftsbygning på adressen var innredet, og tatt i bruk, til annet bruk enn hva den var godkjent til.

Bygningen var innredet med 2 etasjer istedenfor 1 etasje, og begge etasjene var innredet med avgrensede lagerboder, til sammen ca 184 boder. Bodene var utleid på befaringsstidspunktet.

En slik bruksendring til lagerutleie er søknadspliktig tiltak etter pbl. § 20-1(1) bokstav b og d jfr. § 20-2. Videre er tiltaket i strid med kommuneplanens arealdel, da lagerutleien ikke er tilknyttet stedbunden næring.

På bakgrunn av dette varsles det, se foran, om at det vil bli vurdert å gi pålegg om retting og at det vil kunne bli fattet vedtak om tvangsmulkt.

Forelegg og andre opplysninger:

Det er eiers/ tiltakshavers ansvar at plan- og bygningslovgivningens krav, herunder tidligere gitte tillatelser, overholdes.

Etter pbl § 32-2 annet ledd skal det ved varsel om pålegg opplyses om at et eventuelt pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, også vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf. pbl §§ 32-6 og 32-7. Det orienteres 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. § 32-7 første ledd.

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

Dine rettigheter:

Du har rett til å uttale deg før pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt fattes. Frist for dette settes til 4 uker fra brevets dato, jf pbl § 32-2 første ledd.

Med hilsen

Nils Petter Johansen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:
Jan Magne Amundsen Bøgata 23 3114 TØNSBERG