



Tønsberg kommune

JournalpostID 19/34143

Saksbehandler:
Nils Petter Johansen, telefon: 952 09 053
Kommuneutvikling

Bøgata 23 - 0099/0033 - Pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker		

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i pbl § 32 – 3 pålegger bygningsmyndigheten Plass AS å rette ulovlig forhold ved at lokalene i Bøgata 23, gbnr 99/33, som er innredet til lagerboder, tilbakeføres til lovlig bruk, alternativt at det omsøkes tiltaket etter plan og bygningsloven (pbl) § 20 – 1 (1) bokstav d , jvf § 20 – 2.

Rettingsarbeidet skal være gjennomført innen 30.10.19, alternativt skal fullstendig søknad være mottatt hos bygningsmyndigheten innen samme frist.

Bygningsmyndigheten må underrettes skriftlig ved billedokumentasjon, når forholdet er rettet.

Med hjemmel i pbl § 32 – 5 ilegges en løpende dagmulkt på kr. 1200,00 fra og med 1.11.19. Dagmulkten løper frem til den ansvarlige har dokumentert for bygningsmyndigheten at pålegget er oppfylt.

Sammendrag:

Bygningsmyndigheten har blitt kjent med at driftsbygning på ovennevnte adresse er 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 Frilufters formål), 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 søknadspliktig 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.

Det er sendt forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt. Det er ikke mottatt noen tilbakemelding på varslet.

I varslet ble det opplyst om at det formelt sett er anledning til å søke om bruksendring, men det ble også opplyst at det vil være vanskelig å få en slik bruksendring, dette bla pga beliggenhet i LNF område. Det synes allikevel formelt riktig å ta med muligheten til å søke om bruksendring i dette vedtaket om pålegg.

Vedlegg

Bøgata 23 - 0099/0033 - Driftsbygning - Utleie/lagerboder - Tilsyn, Tilsynsrapport (Bøgata 23 Produksjons- og redskapsbygg), Tegninger 2006, Bøgata 23 - 00990033 - Ulovlig utleie av lagerboder - Forhåndsvarsel om pålegg om retting og varsel om ileggelse av tvangsmulkt

Innledning – hva saken gjelder:

Saken gjelder vedtak om pålegg for å rette ulovlig forhold som består i at det er foretatt en bruksendring fra driftsbygning i landbruket til innredning av lagerboder/ lagerutleie. Dette har skjedd uten søknad og det er ikke gitt tillatelse til dette. Tiltaket er også i strid med plan for området.

Videre innstilles det på at det fattes vedtak om ileggelse av tvangsmulkt, i form av løpende dagsmulkt

Faktagrunnlag:

Bygningsmyndigheten har blitt kjent med at driftsbygning på ovennevnte adresse er 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 Frilufters formål), 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 søknadspliktig 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.

Det er sendt forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt. Det er ikke mottatt noen tilbakemelding på varslet.

I varslet ble det opplyst om at det formelt sett er anledning til å søke om bruksendring, men det ble også opplyst at det vil være vanskelig å få en slik bruksendring, dette bla pga beliggenhet i LNF område. Det synes allikevel formelt riktig å ta med muligheten til å søke om bruksendring i dette vedtaket om pålegg.

Varslet ble datert feil. Dette er rettet opp overfor mottaker senere.

Rettslige grunnlag:

Hjemmel for pålegg om retting:

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

Ved forhold i strid med bestemmelsene 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 utferdigelse av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelsen 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.

Hjemmel for vedtak om tvangsmulkt:

Som et av virkemiddelene i pbl for å få gjennomført gitte pålegg, er det i § 32 – 5 gitt hjemmel for ileggelse av tvangsmulkt. Pbl § 32 – 5 første ledd første setning har følgende ordlyd:

Ved forhold i strid med bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg, herunder forbud, innen en 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 tvangsmulkt..

Aktuelle bestemmelser som er overtrådt:

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

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 friluftts formål (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 stedbunden 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

Forholdet til kommuneplanen:

Bruken av eiendommen til lagerboder er i strid med kommuneplanens arealdel. Se ovenfor der planens aktuelle bestemmelse er gjengitt.

Vurderinger:

Vurdering av pålegget:

Tiltaket er plassert i et LNF – område. Endret bruk fra stedbunden næring til lagerboder er i strid med arealformålet.

Endret drift vil kunne ha negative konsekvenser for området, de nevnes fare for bla mer trafikk, støy, konflikt med landbruksinteressene og større fare for brann.

Vedrørende landbruksinteresser vises til at eiendommen ligger i et viktig landbruksområde der det ikke er tjenlig med etablering av annen næring. Tiltaket ligger nær til dyrket jord, noe som vil kunne medføre konflikt mellom interessene på kort eller lang sikt.

Tiltaket er søknadspliktig, se bestemmelsene i pbl og SAK ovenfor, og faller ikke innenfor noen unntaksbestemmelse.

Tiltaket er i strid med plan for gjeldende område, se henvisning til kommuneplanen ovenfor.

Vurdering av tvangsmulkt:

Det er fastsatt som løpende dagmulkt på grunn av behovet for et økonomisk initiativ for at ansvarlige skal oppfylle pålegget.

Størrelsen er satt ut fra tiltakets omfang. Det skal lønne seg å rette forholdet istedenfor å anse tvangsmulkten som en kostnad det lønner seg å betale seg ut av. Retting vil medføre endel tilbakeføringsarbeider, og fortsatt ulovlig bruk vil kunne medføre relativt store inntekter. For å oppveie dette må dagmulkten ha et visst omfang.

En tvangsmulkt på kr. 1200,00 pr dag anses derfor å være riktig og i rimelig forhold til ulovligheten, jvf pbl § 32 – 10.

Forelegg og andre opplysninger.

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

Et pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jvf 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», jvf § 35 – 7 første ledd.

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

Videre opplyses det at ansvarlig for det ulovlige forholdet vil kunne bli fakturert for kommunens arbeid i forbindelse med oppfølging av ulovlighetsforholdet i henhold til Tønsberg kommunes gebyrregulativ.

Alternative løsninger:

Ikke aktuelt

Økonomiske konsekvenser:

Retting vil medføre kostnader og begrensninger i mulig utnyttelse av eiendommen vil være en følge av vedtaket om retting. Dette kan ikke hensyntas sett i forhold til hensynene bak den regulering som er for området.

Konsekvenser for næringsutvikling:

Se punkt over

Helse- og miljøkonsekvenser:

Bruk av eiendommen i henhold til gjeldende tillatelse medfører mindre belastninger.

Konsekvenser for folkehelse:

Ikke vurdert

Konsekvenser for barn og unge:

Ikke vurdert

Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg:

Ikke vurdert

Konklusjon:

Det fattes vedtak om å rette ulovlig etablert forhold ved tilbakeføring av ulovlig bruk, alternativ ved å omsøke tiltaket.

Videre ilegges det en løpende dagmulkt på kr. 1200,00.

Videre behandling:

Vedtaket kan påklages etter forvaltningslovens bestemmelser. Klagefristen er 3 uker. Opplysninger om klagerettigheter/ hvordan en klage skal fremsettes mv, vedlegges ved oversendelsen av dette vedtak.

Tønsberg, 20.08.19

Jan R. Eide
Kommunaldirektør

Anne B. Hekland
virksomhetsleder