



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

Grevesvingen 1 - 1011/0166 - Ulovlig oppført bod - Pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	07.06.2019	138/19

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i pbl § 32-3 pålegger bygningsmyndigheten eier av ovennevnte eiendom å rette ulovlig oppført bod ved å rive boden, alternativt ved å omsøke tiltaket etter plan og bygningsloven (pbl) § 20-1 (1) bokstav a. Rettingsarbeidet skal være gjennomført innen 01.07.19. Bygningsmyndigheten må underrettes skriftlig ved billedokumentasjon, når forholdet er rettet.

Med hjemmel i pbl § 32-5 ilegges en løpende dagmulkt på kr 800,- fra og med 02.07.19. Dagmulkten løper frem til den ansvarlige har dokumentert for bygningsmyndigheten at pålegget er oppfylt.

07.06.2019 Utvalg for bygge- og arealsaker:

Møtebehandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.
Etter dette har utvalget fattet følgende vedtak.

UBA- 138/19 Vedtak:

Med hjemmel i pbl § 32-3 pålegger bygningsmyndigheten eier av ovennevnte eiendom å rette ulovlig oppført bod ved å rive boden, alternativt ved å omsøke tiltaket etter plan og bygningsloven (pbl) § 20-1 (1) bokstav a. Rettingsarbeidet skal være gjennomført innen 01.07.19. Bygningsmyndigheten må underrettes skriftlig ved billedokumentasjon, når forholdet er rettet.

Med hjemmel i pbl § 32-5 ilegges en løpende dagmulkt på kr 800,- fra og med 02.07.19. Dagmulkten løper frem til den ansvarlige har dokumentert for bygningsmyndigheten at pålegget er oppfylt.

Sammendrag:

Den 07.11.16 ga bygningsmyndigheten forhåndsvarsel om at det var aktuelt å komme med pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt. Bakgrunnen for forhåndsvarselet var at kommunen mottok henvendelse om at det på ovennevnte eiendom var oppført bod og utvidelse av terrasse uten forutgående søknad og tillatelse. Ved befaring på eiendommen og ved opplysninger gitt av tiltakshaver/ eier, ble det fastslått at opplysningene var riktige.

Boden og utvidelsen av terrassen ble ansett søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven og i strid med reguleringsplanen. Reguleringsplanens § 1 bestemte at bebyggelsen skulle plasseres i samsvar med planen. Tiltaket var således avhengig av dispensasjon.

Under utarbeidelse av pålegget endrer bygningsmyndigheten synet på enkelte av tiltakene. Dette pålegget omfatter derfor kun tiltaket om oppført bod i strid med pbl, det vises bla til avstandskravet i pbl. § 29-4.

Pbl § 29-4 har følgende ordlyd om byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense:

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller*
- b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak*

I forhåndsvarselet ble det opplyst at det ville bli vurdert fattet vedtak om retting og ileggelse av tvangsmulkt, hvis ikke retting var foretatt eller søknad om oppføring av bod var innsendt innen 31.12.16.

Det ble også opplyst at før vedtaket ble fattet, hadde den ansvarlige rett til å uttale seg, jfr. pbl § 32-2 første ledd.

Bygningsmyndigheten kan ikke se å ha mottatt skriftlig tilbakemelding fra mottaker av forhåndsvarselet etter utsendelsen. Forhåndsvarselet er heller ikke kommet i retur fra posten. Det legges derfor til grunn at brevet er kommet frem.

Siden verken søknad eller dokumentasjon på tilbakeføring er mottatt hos kommunen, og boden fortsatt står på eiendommen, anses det nødvendig å utstede pålegg om retting. Det anses videre nødvendig å ilegge tvangsmulkt som virkemiddel for oppfyllelse av pålegget.

Bygningsmyndigheten fatter derfor vedtak om pålegg om retting og vedtak om ileggelse av tvangsmulkt, begge deler med sikte på å få brakt forholdet i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Vedlegg:

Grevesvingen 1 - 1011/0166 - bygge bod og utvide terrasse - Forhåndsvarsel om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt

_ Ad_ SV_ Grevesvingen 1 - 1011_0166 - bygge bod og utvide terr

Referat fra forhåndskonferanse (L)(789311)
Grevesvingen 1 - 1011/0166 - bygge bod og utvide terrasse - nabobrev
Grevesvingen 1 - 1011/0166 - bygge bod og utvide terrasse - Redegjørelse
Grevesvingen 1 - 1011/0166 - bygge bod og utvide terrasse - vedrørende tilbygg
bilder
ATTBOIPZ.jpg
Klage_over_forvaltningsvedtak_norsk

Innledning – hva saken gjelder:

Saken gjelder oppføring av bygning (bod) inntil eksisterende bygning uten å følge pbls krav om søknad og godkjenning før boden oppføres.

Bygningsmyndighetene ble kjent med at slik bod var oppført ved henvendelser fra naboer og ved tilsyn på eiendommen.

Det er sendt forhåndsvarsel om pålegg og retting samt om tvangsmulkt til eier/ tiltakshaver uten av kommunen har fått noen respons på dette forhåndsvarslet.

Boden er ikke fjernet.

Faktagrunnlag:

Oppføring av den type tiltak som beskrevet er søknadspliktig etter pbl 20 – 2 jfr. § 20 – 1 (1) bokstav a og c. Søknad, prosjektering og utførelse av tiltaket kan forestås av tiltakshaver etter samme lovs § 20 – 4.

Tiltaket omfattes ikke av noen unntaksbestemmelser i lovverket som gjør det mulig å bygge dette uten søknad og godkjenning fra kommunen.

Det er ikke søkt om tiltaket, og tiltaket (bod) er oppført uten tillatelse. Boden er ikke fjernet.

Eier/ tiltakshaver har ved flere henvendelser fra kommunen blitt gjort oppmerksom på sine plikter etter pbl, senest ved forhåndsvarsel av 07.11.2016.

Det opplyses for øvrig at kommunen har mottatt skriv fra de to mest berørte naboer, som begge stiller seg negative til tiltaket slik det fremstår.

Videre opplyses at kommunen ved brev av 29.09.2016 fra eier Bustgaard fikk en kort redegjørelse for hans syn i saken. Det han beskriver endrer ikke på noen måte kommunens syn i saken. Bustgaard bekrefter i dette brevet å ha satt opp en bod slik beskrevet i saken.

Rettslig grunnlag:

Det vises videre til ovenstående henvisninger til pbl § 20 - 2 jfr § 20 - 1, § 20- 4 og § 29 – 4, samt gjengivelse av siste bestemmelse.

Pålegg om retting:

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.

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.

Vedtak om tvangsmulkt:

Som et av virkemidlene 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 bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg, herunder forbud, 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.

Vurderinger:

Vurdering av pålegget:

Bygningsmyndigheten befarte tiltaket 12.10.16. Det ble da konstatert at det var oppført en bod på eiendommen inntil eksisterende fasade på bolighuset. Boden står fortsatt på samme sted.

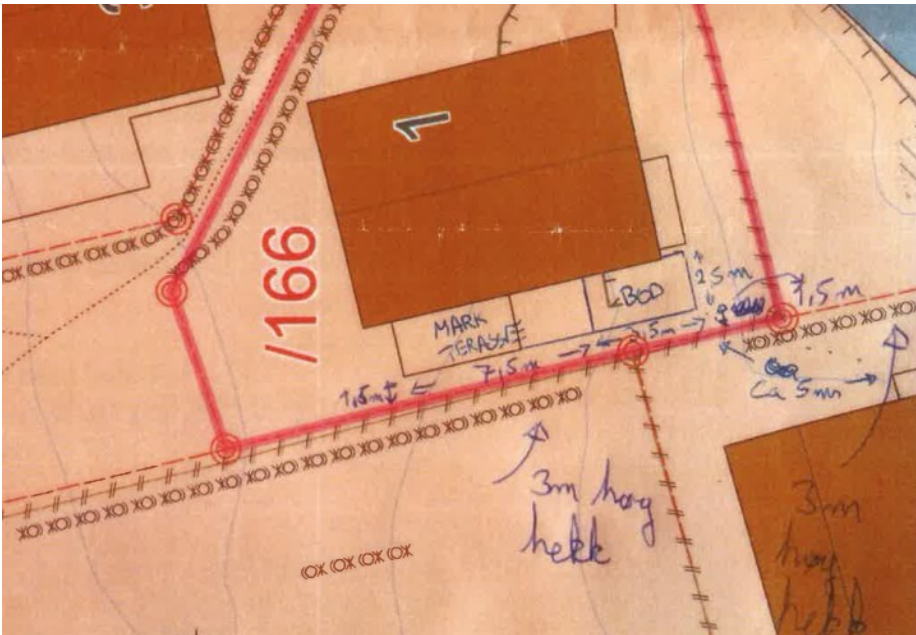
Bygging av denne type boder er søknadspliktig i henhold til pbl § 20-1.

Bygningsmyndigheten kan ikke se ut ifra vårt saksarkiv at det er gitt tillatelse til tiltaket.

Bygging av denne boden er dermed i strid med plan- og bygningslovgivningen.

Tiltakshaver/ eier har ikke fulgt pbls krav i saken til tross for gjentatt kontakt med kommunen, herunder har han fått innspill og informasjon fra kommunen, eller varsel om pålegg. Det anses følgelig nødvendig å fatte vedtak om pålegg for å få gjennomført nødvendige handlinger fra tiltakshaver/ eiers side.

Nedenfor ses en skisse av den aktuelle boden innsendt av tiltakshaver.



Vurdering av illeggelsen av tvangsmulkten:

Når det gjelder tvangsmulkten, er den fastsatt som *dagmulkt* da dette anses for å være den mest hensiktsmessige måten å legge press på eier/ tiltakshaver for å sikre at pålegget oppfylles.

Tvangsmulktens størrelse er fastsatt ut fra overtredelsens grovhet, tiltakets omfang og eiers fordel/ nytte av dette. Det er tatt hensyn til at tiltaket påvirker naboene i negativ forstand, samt at tiltaket medfører at avstanden mellom bygninger blir kort og kan medføre fare for spredning av brann.

Det er også tatt hensyn til at det vil koste betydelig å rette tiltaket og at eier ved retting vil miste en utnyttelse av eiendommen som for han må antas å være viktig. Eier har følgelig relativt stor interesse i å ikke følge et pålegg. For at det skal være mer hensiktsmessig for eier å følge pålegget enn å betale en tvangsmulkt må denne derfor settes relativt høyt.

Tvangsmulkten som er vedtatt anses etter dette å stå i rimelig forhold til ulovligheten, jf. § 32-10.

Dagmulkten løper inntil kommunen har mottatt fullstendig søknad, alternativt skriftlig dokumentasjon på at tiltakene er fjernet.

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, jfr. 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.

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

Alternative løsninger:

UBA avgjør saken. Gebyrets størrelse og frister for oppfyllelse kan endres etter en konkret begrunnelse.

Økonomiske konsekvenser:

Ikke vurdert i saken

Konsekvenser for næringsutvikling:

Ikke vurdert i saken

Helse- og miljøkonsekvenser:

Ikke vurdert i saken

Konsekvenser for folkehelse:

Ikke vurdert i saken

Konsekvenser for barn og unge:

Ikke vurdert i saken

Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg:

Ikke vurdert i saken

Konklusjon:

Det gis pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt som virkemiddel for å få innlemmet tiltakene i lovlige forhold.

Videre behandling

Dersom UBA opprettholder rådmannens innstilling, kan vedtaket påklages etter forvaltningslovens bestemmelser om klageadgang. Klagefristen er på 3 uker, og klagerettsopplysninger blir vedlagt oversendelsen av vedtaket.

Tønsberg,

Jan R. Eide
Kommunaldirektør

Anne B. Hekland
virksomhetsleder