

Saksframlegg

Arkivnr. 266/30	Saksnr. 2014/3638-7	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Ola Hage

Pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt
(etter pbl §§ 32-3 og 32-5)

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|---|---|---|---------------------------------|
| 1 | I | Vedrørende bygging av hytte - gbnr 266/30 | Kjellfrid og Jon Erik Wagnild |
| 2 | U | Anneks på eiendommen gbnr 266/30 - melding om evt. ulovlig bygging. | Odd Roar Græsli |
| 3 | U | Forhåndsvarsel om mulig pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt (etter pbl §§ 32-2, 32-3 og 32-5) | Odd Roar Græsli m.fl. |
| 4 | I | Tilbakemelding på mottatt forhåndsvarsel | Randi Huseby og Odd Roar Græsli |
| 5 | U | Brev - vedrørende ulovlighetsoppfølging - oppføring av anneks | Odd Roar Græsli og Randi Huseby |
| 6 | I | Tilbakemelding på forhåndsvarsel | Randi Huseby |
| 7 | S | Pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt (etter pbl §§ 32-3 og 32-5) | |

Vedlegg

- 1 Tilbakemelding på forhåndsvarsel
- 2 Tegning/beskrivelse av anneks
- 3 Fotografier

Ingress

Vedrørende pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt i forbindelse med anneks oppført med større bebygdet areal enn det som ble gitt i byggetillatelsen.

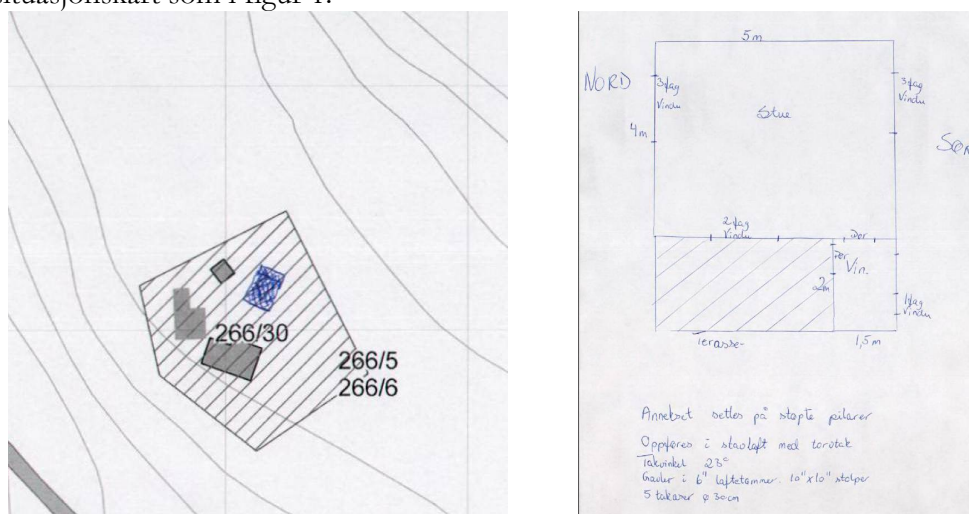
Saksopplysninger

Den 19.01.2016 ga plan- og bygningsmyndigheten forhåndsvarsel om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt i saken. Bakgrunnen for forhåndsvarselet var at annekset på eiendommen gbnr 266/30 var oppført med for stort bebyggt areal i forhold til tillatelse gitt i dispensasjons- og byggetillatelse. Forhåndsvarselet ble sendt til tiltakshaver i byggesaken, innehaver av ansvarsrett for tiltaket og nåværende eier/bruker av annekset.

I forhåndsvarselet ble det opplyst at det ville bli vurdert fattet vedtak om retting og ileggelse av tvangsmulkt, hvis ikke søknad om planavklaring og bygningsendring var innsendt innen 16.02.2016. Det ble også opplyst at før vedtaket ble fattet, hadde de tilskrevne rett til å uttale seg, jf pbl § 32-2 første ledd.

Historikk:

09.08.2009 – Odd Roar Græsli søker på vegne av Randi Huseby (tiltakshaver) om oppføring av annekset på eiendommen gbnr 266/30. Søknaden fremmes med plantegninger og situasjonskart som i figur 1.



Figur 1: Vedlegg til søknad om tiltak. Til venstre situasjonskart i søknaden med inntegnet blå firkant for annekset omsøkte plassering. Til høyre anneksets omsøkte plantegning.

24.02.2010 – Randi Huseby søker om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen for området. Dette for å realisere tiltaket som ble omsøkt 09.08.2009.

22.03.2010 – Dispensasjonssøknaden tas til behandling i utvalg for Næring, plan og miljø som sak 25/10. Følgende vedtak fattes;

Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene i hytteplan for eiendommen gbnr 266/5 og 6, for oppføring annekset på eiendommen gbnr 266/30, godkjennes som omsøkt. Jmf. Plan- og bygningslovens § 19-2.

24.03.2010 – Det fattes vedtak i byggesaken. Følgende vedtak fattes;

Søknad om tillatelse til tiltak – oppføring annekset på fritidseiendommen gbnr 266/30, godkjennes som omsøkt. Jmf. Plan- og bygningslovens § 93.

Godkjenning ansvarsrett:

Odd Roar Græsli

Personlig ansvarsrett

Hele tiltaket

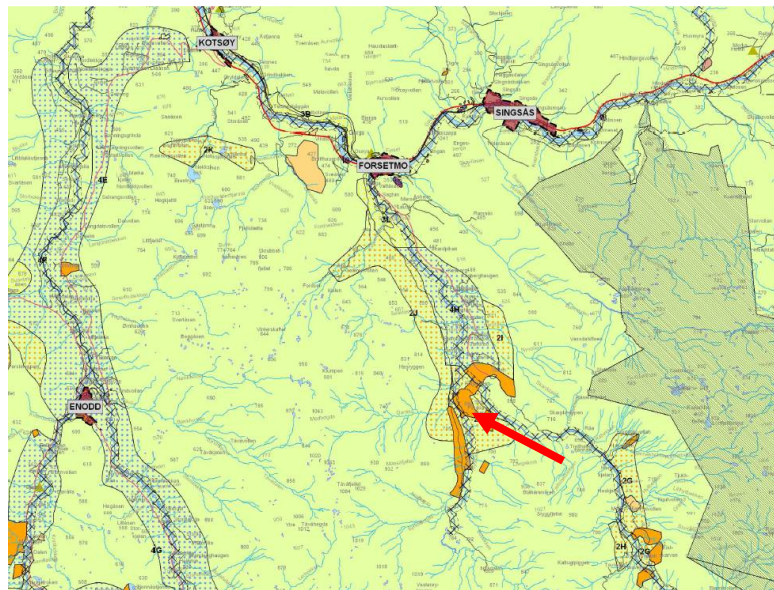
- 17.11.2014 – På bakgrunn av henvendelse til Midtre Gauldal kommune blir plan- og bygningsmyndigheten gjort oppmerksom på at annekset ikke er oppført som omsøkt.
- 25.11.2014 – Som innehaver av ansvarsrett for tiltaket blir Odd Roar Græsli tilskrevet. Dette for å innhente den ansvarliges forklaring på eventuelle avvik fra byggetillatelsen. Tilskrivelsen blir ikke besvart.
- 19.01.2016 – Forhåndsvarsel om mulig pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt blir tilskrevet tiltakshaver, innehaver av ansvarsrett og ny eier/bruker. Ny eier/bruker er tiltakshavers datter.

Eiendommen gbnr 266/30 er en fritidstomt som ved byggesakens begynnelse var eiet av tre søsken med like store eierandeler. Bruksforordning og bruksrett på eiendommen er fastsatt ved rettsforlik. Rettsforliket fordret at Midtre Gauldal kommune ga tillatelse til fradeling av egen grunneiendom til annekset som her omhandles. Denne dispensasjonen ble avslått i utvalgssak 54/15 i møte 22.06.2015. Dette på bakgrunn av at en dispensasjon ville sette reguleringsplanen vesentlig til side. Dispensasjonen om fradeling av tomt og rettsforliket er ikke direkte knyttet til denne saken, men tas med som en orientering.

Den videre historikken og saksgangen etter 19.01.2016 fremgår av «dokumenter i saken» først i saksframlegget.

Beliggenhet:

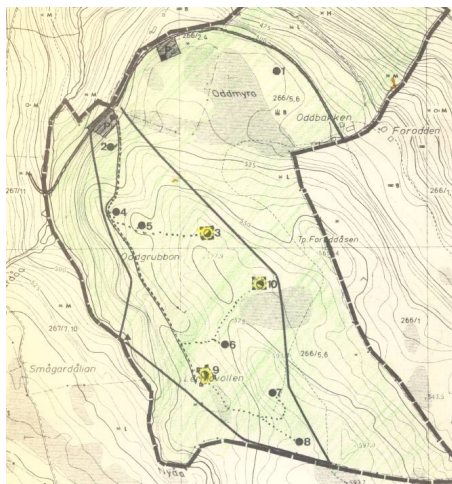
Området ligger ved Oddbakken i Singsås, ca 10 km sør for Forsetmoen langs kommunal- og privat veg.



Figur 2: Utdrag fra kommuneplanens arealdel, området som saken omhandler er anvist med rød pil.

Planstatus:

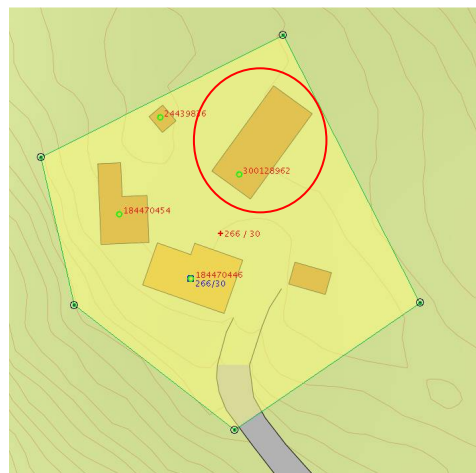
Eiendommen gbnr 266/30 omfattes av en eldre reguleringsplan fra 1989. Planen omfatter i alt ti hyttetomter. Innenfor Oddbakken hytteområdet (planID: 16481989003) kan det oppføres en hytte med uthus på hver tomt iht bestemmelsene.



Figur 3: Utdrag fra reguleringsplan for Oddbakken hytteområde. Tomten som denne saken omhandler er anvist med tallet 7.

Dagens situasjon:

Per i dag er eiendommen gbnr 266/30 bebygget med i alt fire bygninger iht Matrikkelen; en fritidsbolig og tre garasje/uthus/anneks til fritidsbolig. I tillegg fremgår det av bakgrunnskartet at det står enda en bygning på samme tomt. Denne bygningen har ukjent status da den ikke er registrert i Matrikkelen. Fritidstomten er merket og målt iht dagens standard og ble opprettet 25.10.2000 i følge Matrikkelen. Annekset som denne saken omhandler er bygningen i tomtens nordre hjørne anvist med rød sirkel i figur 4.



Figur 4: Utdrag fra Matrikkelen over eiendommen gbnr 266/30.

Uttalelse til forhåndsvarslet:

Det er 25.02.2016 mottatt uttalelse til forhåndsvarslingen. Uttalelsen går hovedsakelig på hvordan saken har kommet i dagen og en redegjørelse for forståelsen av byggevedtaket. Tiltakshaver har forstått tillatelsen slik; ... *boarealet kunne utgjøre 30 m² og i bruttoarealet inngikk boder samt overbygd tak over terrasse...*

Uttalelsen til forhåndsvarslet er vedlagt i sin helhet med plantegninger over dagens situasjon, samt foto av bygningen slik den fremstår i dag.

Generelt:

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

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

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.

Et pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, 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. Det vises til forhåndsvarsel datert 19.01.2016.

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

Vurdering

Bygningsmyndigheten har verken besiktiget eller befart eiendommen gbnr 266/30. Behandlingen av denne saken baserer seg derfor i sin helhet på beretninger fra berørte av tiltaket, samt flyfoto.

Annekset er i strid med tillatelse til tiltak gitt 24.03.2010. Bygningsmyndigheten kan ikke se at det er søkt om og gitt tillatelse til endring av tiltaket. Annekset er dermed i strid med plan- og bygningslovgivningen.

I følge søknaden om tillatelse til tiltak av 09.08.2009 er annekset omsøkt med en lengde på 6 meter og en bredde på 5 meter. I følge tilbakemeldingen på forhåndsvarselet er bygningen i realiteten oppført med en lengde på 10 meter og en bredde på 5 meter. Bygningen er derfor oppført med ett bebygd areal på 50 m² og ikke 30 m² som tillatelsen av 24.03.2010 tillot. Rådmannen vurderer derfor at annekset er oppført i strid med byggetillatelsen.

Videre vurderer Rådmannen at annekset i realiteten er en fullverdig fritidsbolig. Dette på bakgrunn av plantegningene vedlagt svaret på forhåndsvarselet. Plantegningen viser at annekset har egen kjøkkenkrok, boder og vindfang. Bygningen kan dermed brukes selvstendig. Ett annekst skal være en selvstendig bygning med soverom, eller tilsvarende, til hovedenheten. Slik denne bygningen fremstår med kunnskap om eierskapet til eiendommen gbnr 266/30 anser Rådmannen bygningen som en fritidsbolig. Bruken av bygningen vurderes derfor å være i strid med dispensasjon gitt i utvalgssak 25/10.

Ett annet forhold som vurderes å være i strid med plan- og bygningsloven er bygningens plassering. Pbl § 29-4 andre ledd;

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.

Reguleringsplanen for Oddbakken regulerer ikke byggegrensen. For eiendommen gbnr 266/30 er det dermed lovens bestemmelse som er gjeldende. Rådmannen vurderer annekset å være oppført i strid med pbl § 29-4 andre ledd. Dette ved at annekset er bygd nærmere nabogrensen enn fire meter.

Tidligere i vurderingen har Rådmannen vurdert annekset til å være en fullverdig fritidsbolig. Dette medfører at annekset er oppført i strid med dispensasjonen eller planavklaringen. Videre hjemler

reguleringsplanen at det kun kan oppføres en hytte med uthus per tomt. Rådmannen vurderer at tiltaket er i strid med pbl 1-6 andre ledd. Dette ved at tiltaket er oppført som den andre fritidsboligen på eiendommen gbnr 266/30. Tiltaket er dermed i strid med dispensasjon og reguleringsplan.

Saken vurderes av Rådmannen til å ha stor presedens for lignende saker i kommunen. Reaksjonen i denne saken vil også kunne ha en potensiell preventiv effekt og sikre plan- og bygningsmyndighetens integritet. Dette ved at det ikke skal være lettere å få tilgivelse enn tillatelse. Videre er det i denne saken liten tvil om at annekset er utført i strid med tillatelsen. Kommunen er igjennom pbl § 32-1 pålagt å forfølge ulovligheter. Kommune kan avstå fra å forfølge ulovligheter etter skjønn. Rådmannen vurderer denne ulovligheten til å avvike fra flere punkter i plan- og bygningslovgivningen. Forholdet anses derfor å være av en slik alvorlighetsgrad som tilsier at forholdet må bringes i orden.

Forhåndsvarsel ble tilskrevet tre privatpersoner i denne saken. Odd Roar Græsli som innehaver av personlig ansvarsrett for ansvarsområdene søker, prosjekterende og utførende. Randi Huseby ble tilskrevet som tidligere eier/bruker og tiltakshaver for tiltaket. Til siste ble Monica Huseby tilskrevet som nåværende eier/bruker. Eiendommen gbnr 266/30 er i dag eid av tre personer med like eierandeler hvor Monica Huseby eier en andel. Bygningen som denne saken omhandler står i sin helhet på eiendommen gbnr 266/30. Etter intern fordeling mellom eierne av eiendommen har Rådmannen forstått det slik at annekset, som saken omhandler, disponeres i dag av Monica Huseby. Som tidligere skrevet ble byggesaken for annekset behandlet 24.03.2010. Rådmannen har ikke registrert at det er søkt om ferdigattest på tiltaket. Ansvarsretter opphører ved utstedelse av ferdigattest jmf pbl § 23-3. Rådmannen vurderer med dette at innehaver av ansvarsrett for tiltaket fortsatt har ansvar i byggesaken. Bruddet på plan- og bygningslovgivningen gjelder i dette tilfelle ansvarsområdet utførende. Dette ved at annekset er prosjektert i tråd med tillatelsen, men er oppført i strid med denne. Rådmannen vurderer med dette at innehaver av ansvarsrett for utførende er den ansvarlige for ulovligheten i denne saken.

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag å måtte fatte vedtak om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt med sikte på å få brakt forholdet i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Dette vedtaket omhandler også fastsetting av eventuell bruk av tvangsmulkt. Rådmannen har vurdert det slik at rettingsarbeider er vanskelig å gjennomføre på vinterføre. En eventuell tvangsmulkt vil dermed ikke løpe før 01.06.2017. Dette på bakgrunn av at virkemiddelet tvangsmulkt ikke kan nyttes all den tid den ansvarlige ikke har mulighet til å forta den pålagte rettingen.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i pbl § 32-3 pålegger plan- og bygningsmyndigheten innehaver av ansvarsrett for ansvarsområde utførende, Odd Roar Græsli, til enten å rette omtalte anneks iht gitt tillatelse av 24.03.2010 eller fjerne hele tiltaket. Rettingsarbeidet skal være gjennomført i løpet av 2016. Bygningsmyndigheten må underrettes skriftlig når forholdet er rettet.

Med hjemmel i pbl § 32-5 ilegges en løpende dagmulkt på kr 1000 fra og med 01.06.2017.

Tvangsmulkten er fastsatt som dagmulkt på grunn av at dette virkemidlet sikrer at vedtak om pålegg blir gjennomført. Tvangsmulktens størrelse er fastsatt ut fra at pålegget retter seg mot privatperson og ikke et foretak. Tvangsmulktens størrelse er derfor vurdert å være stor nok for at denne oppfordrer til gjennomføring av pålegget. Overtredelsen grovhet vurderes opp mot at tiltaket ikke er i tråd med gjeldende reguleringsplan for området. Da tiltaket er omsøkt som et annekset, men i realiteten er en selvstendig fritidsbolig vurderes overtredelsen å være til fordel for den ansvarlige.

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

Dagmulkten løper inntil kommunen har mottatt skriftlig underretning om at annekset er rettet iht pålegg.