



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Brit og Trond Buchmann
Trenerys gate 4
7042 TRONDHEIM

Deres ref:
Sakstype: Delegert byggesak

Vår ref: INGENG 2013/7258
Eiendom: 232/126/0/0

Dato: 08.12.2016
Saksnr: 1018/16

Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Tiltak i strid med plan- og bygningsloven § 20-4, jf. § 20-1 på eiendom 1719/232/126 - Brit og Trond Buchmann

Under oppstart av ulovlighetsoppfølging i Levanger kommune i slutten av 2012 og starten av 2013 ble Innherred samkommune oppmerksom på at det var oppført en trapp på eiendom 232/6 og delvis på eiendom 232/126. Trappen var oppført før det forelå godkjenning fra kommunen. Grunneier på eiendom 232/6 ble pålagt å søke om etterhåndsgodkjenning av denne trappa.

Den 02.04.2013 mottok Innherred samkommune søknad om oppføring av trappa, som går ned til et friområde ved sjøen. Søknaden ble delvis godkjent i vedtak av 23.09.2016 sak nr. 750/16. Kommunen godkjente trappa ned til sjøen («hovedtrappa»), men avslo oppføring av «sidetrapp» på eiendom 232/6, delvis inn på eiendom 232/126.

Ettersom grunneier av eiendom 232/6 – Gisetstad, var oppført som tiltakshaver på søknaden i 2013, har kommunen etter dette forholdt seg kun til Gisetstad.

Den 17.11.2016 sendte kommunen forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt til Gisetstad, med krav om at sidetrappa blir revet innen angitt frist. Gisetstad hadde merknader til dette forhåndsvarselet, men kommunen fant likevel grunnlag for å gi vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt. Den 02.12.2016 sendte kommunen ut vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt, med frist for oppfyllelse satt til 01.05.2017.

Slik denne saken står pr. i dag er det Gisetstads ansvar at trappen rives før 01.05.2017 for å unngå tvangsmulkt (engangsbeløp og dagmulkt). Gisetstad har igjen tatt kontakt med kommunen og hevder at han ikke eier denne sidetrappa. Han hevder at det er dere som har oppført denne og at det kun er dere som bruker den. Kommunen har svart at vi kun forholder oss til den som er oppført som grunneier, uavhengig av hvem som faktisk har oppført denne trappa.

Etter Gisetstads siste henvendelse har kommunen imidlertid vært nødt til å se nærmere på saken. Vi ser at deler av denne sidetrappa er oppført på deres eiendom. Denne delen av trappa ble realitetsbehandlet i forbindelse med søknaden fra 2013, men ettersom sidetrappa ikke ble godkjent, foreligger det et forhold som er i strid med plan- og bygningsloven (heretter forkortet pbl.). I slike tilfeller har kommunen hjemmel til å gi pålegg om retting, jf. pbl. § 32-3, hvor det heter:

«Ved forhold i strid med bestemmelser i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndigheten 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».

Forholdet rettes ved av trappa rives.

På bakgrunn av det ovennevnte ber vi om at melding om og dokumentasjon på foretatt retting, og eventuelle merknader til dette forhåndsvarselet mottas her innen **01.01.2017**, jf. pbl. § 32-2 og forvaltningsloven (heretter forkortet fvl.) § 16. Dere har rett til å uttale dere, jf. pbl. § 32-2, første ledd.

Sammen med eventuelt vedtak om pålegg om retting, kan kommunen gi tvangsmulkt etter pbl. § 32-5, jf. § 32-3, tredje ledd. Dette kan, og vil, eventuelt gjøres uten videre varsel.

Med hjemmel i pbl. § 32-5 fastsettes det tvangsmulkt i form av et engangsbeløp på **kr 500,-**, dersom pålegget ikke er oppfylt innen angitt frist. Med samme hjemmel fastsettes det en løpende tvangsmulkt på **kr 200,- pr. dag** inntil tiltaket er rettet i samsvar med vedtatte pålegg. Frister for retting og datoer for tvangsmulkt vil fremgå av et eventuelt vedtak om pålegg om retting.

Dersom eventuelt pålegg ikke blir fulgt, kan kommunen utferdige forelegg etter pbl. § 32-6. Et slikt forelegg har samme virkning som rettskraftig dom og fullbyrdes etter reglene for dommer, jf. pbl. § 32-7.

Vi vil for øvrig opplyse om at brudd på plan- og bygningsloven kan medføre straffansvar etter samme lov § 32-9. I slike tilfeller vurderer kommunen alltid om det er grunnlag for å melde saken til politiet.

Legger ved vedtak av 23.09.2016, sak nr. 750/16, samt et kartutsnitt over eiendommene og trappa.

Med hilsen

Ingunn Engen
Jurist