



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Pretor Advokat AS v/Eirik Bøe Sletten
Postboks 1734
7011 TRONDHEIM

Deres ref:
Sakstype: Delegert byggesak

Vår ref: INGENG 2013/845
Eiendom: 232/114/0/0

Dato: 13.12.2017
Saksnr: 1034/17

Vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt - 1719/232/14 Langøyvegen 88 - Magnus Helgesen

Tiltakets adresse: Gnr. 232 bnr. 114, Langøyvegen 88, Levanger kommune
Tiltakets art: Bygningsmasse som ikke er i samsvar med arealbegrensningen i gjeldende reguleringsplan
Eier: Magnus Helgesen

Sakshistorikk:

I forbindelse med ulovlighetsoppfølging i Åsenfjord var kommunen på befaring på Deres eiendom den 18.10.2012. Kommunen ble da oppmerksom at bygningsmassen på eiendommen ikke var i samsvar med arealbegrensningene i gjeldende reguleringsplan.

Kommunen mottok senere søknad om etterhåndsgodkjenning av bygningsmassen på eiendommen, og fattet vedtak i saken den 05.01.2016. I vedtaket ble hytta vurdert å være godkjent slik den er oppført. Trapp og terrasseanlegg mot sjø måtte fjernes. Kommunen konkluderte med at rekkverket og plattingen rundt naustet ikke ville bli forfulgt videre, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 32-1 andre ledd. Naustet ble funnet å være i henhold til gitt tillatelse.

Annekset på eiendommen er godkjent med et areal på 24 m² -BYA. Ved måling den 03.12.2015 ble annekset målt til 44 m² -BRA. Uthuset som er godkjent med et bebygd areal på 12 m², er oppført med et bebygd areal på 7 m², altså innenfor gitte tillatelse. Anneks og uthus er godkjent med et samlet areal på 36 m² -BYA, men bygningene er oppført med et samlet areal på 51 m².

Når det gjelder anneks og uthus følger det av kommunens vedtak av 05.01.2016 at disse bygningene måtte rettes i henhold til ett av de to følgende alternativene:

Alternativ 1: Uthus på 7 m² med saltak fjernes. Arealet på anneks med pulttak må reduseres ned til 36 m².

Alternativ 2: Annekset reduseres til et areal på 24 m² og uthuset kan utvides til 12 m².

Kommunens vedtak av 05.01.2016 ble senere oppretthold ved klagebehandling, i nytt vedtak av 22.04.2016. Vedtaket ble stadfestet av Fylkesmannen i Nord- Trøndelag den 26.09.2016.

På bakgrunn av at vedtaket ble stadfestet, sendte kommunen den 09.11.2016 forhåndsvarsel om pålegg om retting av uthus og terrasseanlegg. Tiltakshaver ba da om at ulovlighetsoppfølgingen ble satt på vent til etter at Sivilombudsmannen hadde vurdert saken. Sivilombudsmannen har i brev datert 28.02.2017 skrevet at de ikke har «funnet tilstrekkelig grunn til å iverksette nærmere undersøkelser av saken».

Kommunen har sett at trapp og terrasseanlegg mot sjø er fjernet. Uthuset og annekset er ikke rettet i samsvar med forhåndsvarselet.

På bakgrunn av det ovennevnte fattes herved vedtak om retting og tvangsmulkt.

Pålegg om retting:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 32-3 første ledd pålegges eier av eiendom 232/114 å gjøre ett av to følgende alternativ:

- 1) Uthus på 7 m² –BYA med saltak fjernes. Arealet på annekset med pulttak må reduseres ned til 36 m² –BYA.
- 2) Annekset reduseres til et areal på 24 m² –BYA og uthuset kan utvides til 12 m².

Frist for å oppfylle vedtaket settes til **01.02.2018**.

Ovennevnte frist anses tilstrekkelig til at vedtatt pålegg kan etterkommes uten at det påløper tvangsmulkt.

Vi gjør oppmerksom på pbl. § 32-3 fjerde ledd, som fastsetter at endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendommen.

Tvangsmulkt:

Med hjemmel i pbl. § 32-5 fastsettes det tvangsmulkt i form av et engangsbeløp på **kr. 5000,-** dersom pålegget ikke er oppfylt innen **01.02.2018**. **Engangsbeløpet påløper den 02.02.2018**.

Med hjemmel i pbl. § 32-5 fastsettes det en løpende tvangsmulkt på **kr. 500,- pr. dag** fra og med **03.02.2018** inntil tiltaket er rettet i samsvar med vedtatte pålegg.

Fastsettelsen av tvangsmulkt anses som nødvendig for å sikre at vedtatt pålegg gjennomføres. Størrelsen på tvangsmulkten er fastsatt etter en skjønnsmessig helhetsvurdering. Tvangsmulkten forfaller når fristen for å oppfylle pålegget er ute og pålegget ikke er oppfylt. Forfalt tvangsmulkt vil bli krevd inn uten videre varsel. Tvangsmulkten kan innkreves etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2 bokstav d, som særlig tvangsgrunnlag, uten at det er nødvendig med dom for kravet.

Vi gjør oppmerksom på at tiltakshaver selv har ansvar for straks å gi kommunen melding når pålegget er oppfylt. Kommunen vil gjennomføre kontroll straks slik melding er mottatt.

Klage:

Vedtak om pålegg og tvangsmulkt er å anse som et enkeltvedtak i henhold til forvaltningsloven (fvl.) § 27 bokstav b. Vedtaket kan således påklages i samsvar med fvl. § 28. Frist for å klage er tre uker etter mottak av dette vedtaket.

Vi gjør oppmerksom på at klage ikke er til hinder for å pålegget tvangsfullbyrdes. Tvangsmulkt vil derfor begynne å løpe når fristen er ute, uavhengig av eventuell klage. Klageretten må være anvendt for at det skal kunne reises søksmål, jf. fvl. § 27 bokstav b.

Med hilsen

Ingunn Engen

Jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

Magnus Helgesen Skyåsvegen 50 7045 Trondheim