



Arkivsak-dok. ULOV-24/00336-7
Saksbehandler Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	11.03.2025 09:00

Saksframlegg

Pålegg om retting, utmåling av tvangsmulkt ved manglende retting - for ulovlig bygget altan, gnr/bnr 4/274, Mosvold terrasse 8 - Y. T. Mesgena

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl). § 32-3 gir utvalg for teknisk **pålegg om retting av ulovlig bygget altan innen 14.05.2025.**

Med hjemmel pbl. § 32-5, jf. 32-3, 3 ledd, **fastsettes tvangsmulkt** som engangsmulkt **kr. 50.000, - stor.** Mulkten tilkommer om ikke retting er gjennomført innen **14.05.2025.**

Pålegg og evt. mulkt rettes grunneier, den ansvarlige, **Yohannes Tekie Mesgena.**

Utvalget gir følgende **veiledning om retting:**

- 1) *Retting kan gjennomføres ved innvilget søknad av altan med lovlig avstand til nabo og V/A ledninger. Dette vil betinge riving av deler av altan.*
- 2) *Retting kan gjennomføres med riving av altan i sin helhet.*
- 3) *Retting kan teoretisk gjennomføres ved at søknad for hele tiltaket blir godkjent. Tiltakshaver har rett til å søke, men slik søknad må påregnes avslått i delegert vedtak.*

I alle tre tilfeller: skal området ryddes og areal mot tursti tilbakeføres og re-vegeteres.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av saksframlegg.

Vedlegg

Befaringsnotat - 27.01.2025 - dokumentasjon tilstand altan - 4/274, Mosvold terrasse 8

B1 - kommunens sti - terrassebygg 4-274 - 27.01.2025

B3 - terrassebygg, kledd side, 4-274 - 27.01.2025

B2 - kommunens sti - terrassebygg 4-274 - 27.01.2025

Befaringsnotat - 09.10.2024 - ikke omsøkt altan - 4/274, Mosvold terrasse 8

Befaringsnotat - 10.10.2024 - dokumentasjon tilstand av altan etter stoppordre - 4/274, Mosvold terrasse 8

B10 - dør - pålegg - terrassebygg 4-274 - 10.10.2024

Den ansvarlige gis pålegg om øyeblikkelig stans i byggearbeid og det anmodes om

tilleggsinformasjon - Igangsatt byggearbeid på gnr. 4, bnr. 274, Mosvold terrasse 8

Informasjon om klageadgang:

Teknisk utvalgs vedtak kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunngitt. Klagen skal nevne det vedtak det klages over og hvilken endring som ønskes. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningsloven § 42 andre ledd.

Saken kort fortalt

Enhetsleder teknisk drift rettet bekymringsmelding/varsel i tråd med varslingsplikten i pbl. om mistenkt ulovlig byggearbeid den 4.10.2024. Vedlagt varsel til bygningsmyndigheten var bl.a. dette bilde:



Bygningsmyndigheten gjennomførte befaringsnotat den 09.10.2024.

Bygningsmyndigheten ga vedtak om stoppeordre, «*pålegg om øyeblikkelig stans*» den 10.10.2024. Hensikten var, gitt sakens omfang og åpenbarhet, å holde rivekostnader lavest mulige for tiltakshaver.

Bygningsmyndigheten gjennomførte befaringsnotat den 10.10.2024. Stoppordren ble da tapet fast på dør og ekspedert elektronisk samme dag. Bilde er dokumentert i sak.

Etter ikke registrert henvendelse om byggeaktivitet 14.10.2024 ble kopi av stoppordren levert til individ som arbeidet på terrassen. Denne stoppet da arbeidet. Forholdet mot dette individet anses ubetydelig. Det ble ikke ført referat.

Tiltakshaver møter på kontor og får veiledning. Det ble ikke ført referat.

Bygningsmyndigheten gjennomfører befaring den 27.01.2025. Forholdet er ikke rettet. Det er montert noen få nye bordplanker siden 10.10.2024. Området fremstår ikke ryddet mot sti, men stien er absolutt åpen for ferdsel.

Bilde fra 27.01.2025:

Bygningsmyndigheten sender forhåndsvarsel den 04.02.2025. Det mottas ikke svar innen utsatt frist.

Ytterligere informasjon om saken er fremstilt i vedlagt *stoppordre «pålegg om øyeblikkelig stand»* og *«forhåndsvarsel om pålegg om retting»*.



Vurdering

Ansvarlig: Grunneier, som også er tiltakshaver, holdes ansvarlig for overtredelsen. Denne har muntlig forklart at den står ansvarlig for tiltaket. Denne er ansvarlig som grunneier etter normal forståelse av ansvarlig begrepet i pbl.

Kommunens plikt: Det følger av pbl. § 32-1 første ledd at kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Det ulovlige forhold, Altanen: I denne sak er det bygget en altan nærmere nabo, off. ledninger og off. sti enn pbl. og lokal V/A forskrift tillater. Videre er det bygget i sin helhet utenfor byggegrense og i strid med formål i gjeldene reguleringsplan. Videre er tiltaket av slik størrelse at det er obligatorisk krav for bruk av ansvarlig foretak for søknad. Sist er hele tiltaket bygget uten søknad eller tillatelse etter pbl.

Retting av forholdet: Plan- og bygningsloven § 32-3 sier følgende om fjerning eller retting av ulovlig utført arbeid:

«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.»

Teknisk forvaltning kan ikke se å ha mottatt dokumentasjon på at tiltaket er rettet. Utvalget gis følgelig råd om å fatte vedtak om pålegg om retting.

Dette innebærer som hovedregel at tiltaket må tilbakeføres til slik det fremstod før overnevnte tiltak ble igangsatt og i tråd med gjeldende tillatelser. Som unntak åpnes det også opp for at tiltakshaver kan prøve å søke etter godkjent hele eller deler av tiltaket. Det er da tidligere orientert om at hele tiltaket ikke kan påregnes tillatt men må forventes med stor sannsynlighet avslått jf. dispensasjonskriteriene. Det inntas råd og vilkår for retting i vedtaksforslag.

Tvangsmulkt: Som et av virkemidlene for å få gjennomført vedtak om pålegg om retting, er det i pbl. § 32-5 hjemmel for å ilegge tvangsmulkt. Plan- og bygningsloven § 32-5 sier følgende om adgangen til å ilegge tvangsmulkt:

«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 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.»

Tvangsmulktenes størrelse, frist og type: Størrelsen på tvangsmulkten fastsettes etter kommunens skjønn. Den fastsettes til en størrelse egnet til å tvinge gjennom en oppfyllelse av pålegget, ikke som straff. Videre følger det av pbl. § 32-10 at størrelsen på sanksjonen skal stå i et rimelig forhold til ulovligheten.

Teknisk forvaltning vurderer at det er nødvendig at tvangsmulkten er av en viss størrelse for at den skal kunne tjene som oppfyllellespress. Mulkten må ikke fastsettes for lavt slik at tiltakshaver har liten eller ingen oppfordring til å gjennomføre tilbakeføringen, samtidig som den ikke kan fastsettes uforholdsmessig høyt da dette vil stride mot pbl. § 32-10 og god forvaltningsskikk.

I denne saken vil ikke tiltakshaver rette seg etter loven. Verdien av det kommunen krever revet (evt. justert og/eller «etter»-godkjent) er omkring 250.000, - (søker nevner uformelt 200-300.000 i møte med kommunen av i fjor). Kostnaden med å engasjer et foretak vurderes til over 20. 000, -. Tiltakshaver har i tiden mellom stoppordre og nå ikke gjort noe for å omsøke tiltaket godkjent, eller rive hele eller deler av tiltaket. Tiltakshaver har møtt til veiledning, uten at dette har ført frem til noe.

Et byggested skal holdes trygt: Bilder av i 27.01.2025 viser at blandemaskinen fortsatt står plassert på kommunens grense i kanten av stien. En blandemaskin har et visst tyngdepunkt og bevegelige deler med mulighet for klemskader. Det er følgelig en viss fare for barn som ikke er under oppsyn av voksne. Tiltakshaver er i stoppordre den 10.10.2024 orientert slik:

Legg merke til:
Byggestedet skal holdes trygt.

Gitt utvist manglende vilje til å rette seg etter loven, beskjed og veiledning, vurderer teknisk forvaltning at en engangssum er mest egnet som virkemiddel, fordi dette vil tydeligst mulig vise at tiltakshaver faktisk må foreta seg reelle og konkrete handlinger for å bringe forholdet i lovlig orden.

RIMELIGHET: Etter reglene i pbl. § 32-10 kan kommunen senere vurdere å samordne overtredelsesgebyret mot aktuelle engangsgebyr dersom det viser seg at den samlede effekt av disse gebyrer ble for stor. Administrasjonen er kjent med rammen for slike overtredelsesgebyrer og har ikke grunn til å forvente en utilsiktet sum-effekt. Om forholdet rettes etter utløpet av fristen kan kommunen også vurdere adgangen som er gitt i pbl. § 32-5, siste ledd – men dette bør/vil i så fall gjøres på måte slik at virkningen av tvangsmulkt i andre saker ikke oppleves svekket.

VARSEL: Ut i fra hensynet til god forvaltningsskikk ble tiltakshaver forhåndsvarslet 04.02.05 også om mulktens størrelse. Det het: «*Tvangsmulkt i størrelsesorden 50. 000,- kan være aktuelle å vurdere.*». Tiltakshaver har ikke kommet med merknader til varslet.

SUMMEN: Av disse grunner og ut i fra en realitetsvurdering om hva som skal til for å faktisk tvinge frem ønsket resultat (jf. intensjonen i tvangsmulkt bestemmelsen) anbefales **tvangsmulkt kr. 50.000,-** stor, fastsatt som et engangsbeløp.

FRISTEN skal også settes rimelig. Fristen bør utløpe før skolens sommerferie slik at den populære stien ikke da stenges som følge av rivearbeid. Vider vil en slik frist på **omkring 2 måneder** på alle måter være tilstrekkelig til å rive tiltaket. Også evt. administrativ saksbehandling av en innsendt søknad kan forventes vedtatt innen slik frist.

Hva om tiltakshaver ikke retter seg etter kommunens pålegg?

Kommunen kan utstede forelegg: Pålegget kan følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom. Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.

Kommunen kan tvangsgjennomføre på eieres regning: Om forholdet ikke blir rettet kan gebyret utstedes og kommunen kan isteden starte prosessen med å fatte vedtak om å fjerne tiltaket på eiers regning ved leie inn et foretak. Utgifter til dette vil så bli belastet tiltakshaver med videre oppfølging.

Konklusjon

Utvalget gis derfor råd om å pålegge retting av forholdet og fastsette tvangsmulkt som et engangsbeløp kr. 50.000,- med frist tilsvarende 2 måneder etter utsendelse av vedtaket til tiltakshaver.

