

KJELL ROTVOLD EIENDOM AS
Balsfjordvinden 54
9006 TROMSØ

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	TILSYN-22/01778-7	Bjørn Tore Walsøe Hansen +47 90292397	24.03.2023

72/926 Eidvegen 266 - Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 72 / 926 / 0 / 0
Melder: Tore Kanck-Jørgensen
Hjemmelshaver: KJELL ROTVOLD EIENDOM AS
Sektormyndighet: STATSFORVALTEREN I TROMS OG FINNMARK

Tromsø kommune viser til vårt brev datert 17.02.2023 hvor dere ble gjort oppmerksom om at kommunen i epost datert 10.08.2022, fikk melding om mulig ulovlig terrengrinngrep etter plan- og bygningsloven på deres eiendom. Kommunen er av den oppfatning av at det er gjennomført fasadeendring av garasjeanlegg uten at det foreligger igangsettingstillatelse.

Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt

Du forhåndsvarsles med dette at kommunen vurderer å gi pålegg om retting av utført terrengrinngrep og pålegg om retting av utført fasadeendring på eiendommen 72/926, samt at det vurderes å vedta tvangsmulkt dersom retting ikke utføres innen angitt frist for retting.

Nærmere begrunnelse for forhåndsvarselet følger av redegjørelsen nedenfor.

Bakgrunn for forhåndsvarselet

De utførte arbeidene anses å være søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, og igangsatt uten tillatelse fra kommunen.

Kjell Rotvold Eiendom AS eier eiendommen 72/926 og er derfor ansvarlige for at reglene i plan- og bygningsloven følges.

Kommunen viser til at det er gjennomført vesentlige terrengrinngrep på eiendommen de siste årene. Flyfoto viser at det er utført planering av hele sørlige parsell av eiendommen 72/926. Eiendommen er på 334m² og hadde en høydeforskjell på ca. 3.3 meter fra laveste til høyeste punkt.

Det ble i 2020 gjennomført tilsyn av eiendommen hvor det ble konkludert med at det ikke var utført søknadspliktige tiltak på eiendommen. I tilsynsrapporten kommer det fram at fyllingsfoten har vært tilnærmet uendret siden 2001, og at det kun var gjennomført reparasjoner av fyllingsfoten. Kommunen legger til grunn at utfyllingen er gjennomført etter tilsynet, da dette helt klart er søknadspliktig.

Det ble gitt rammetillatelse for fasadeendring og heving av tak på garasjeanlegget den 08.02.2022. Det er ikke søkt om igangsettingstillatelse for tiltaket. Arbeidene anses å være gjennomført uten nødvendig tillatelse.

Før og etter bilde av garasje:

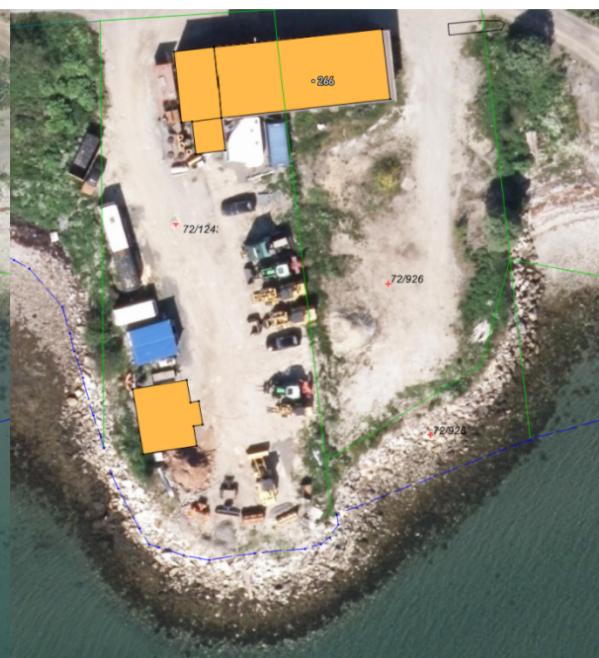


Terrenginngrep:

Flyfoto:



Flyfoto fra 2021



Flyfoto fra 2014

Rettlig grunnlag for søknadsplikt

Det følger av plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav k at vesentlig terrengeinngrep omfattes av byggesaksbestemmelsene. Det følger videre av plan- og bygningsloven § 20-2 at tiltak som nevnt i § 20-1 ikke kan utføres uten at tiltaket er omsøkt og godkjent av kommunen, med mindre unntak følger av §§ 20-5, 20-6, 20-7 eller 20-8.

Unntaksbestemmelse i SAK kapittel 4-1 bokstav f nr. 7 har følgende ordlyd:

«mindre fylling eller planering av terreng. Tiltaket må uansett ikke føre til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk, eller 1,5 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i tettbygd strøk. På eiendom for rekke- eller kjedehus o.l. med tett bebyggelse må avviket ikke være mer enn 0,5 m fra opprinnelig terrengnivå. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrense må være minst 1,0 m»

Kommunens vurdering

Fyllingen er utført nærmere enn 1 meter fra tomtegrense, innenfor 100-metersbeltet og fyllingen overskridet 3 meter høydeforskjell til opprinnelig terreng. Kommunen vurderer derfor at unntak fra søknadsplikt ikke kommer til anvendelse.

Kommunens plikt til å forfölge ulovligheter følger av plan- og bygningsloven § 32-1, som har følgende ordlyd:

«Kommunen skal forfölge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

*Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfölge ulovligheten.
Beslutning om dette er ikke et enkeltvedtak.»*

Den klare hovedregelen er at kommunen har plikt til å forfölge overtredelser av plan- og bygningsloven. Unntaksbestemmelsen i andre ledd er kun ment å ha et snevert anvendelsesområde. Etter kommunens vurdering kan overtredelsen i denne saken ikke anses å være av «mindre betydning». Dette begrunner vi med at tiltaket er utført i strandsonen. Bakgrunnen for byggeforskriftet i strandsonen er et ønske om å holde strandsonen fri for bebyggelse og konstruksjoner. Lovgiver har understreket at strandsonen er av nasjonal interesse, og hensikten er å unngå en uelegitim utvikling hvor strandsonen bygges ned bit for bit. Forbudet er hovedsakelig begrunnet i hensynet til allmenhetens interesser, spesielt ferdssels- og friluftsinteressene. Forbudet skal også ivareta natur- og kulturmiljøet i strandsonen.

Vi finner derfor ikke at unntaksbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 32-1 andre ledd kommer til anvendelse i denne saken.

Hvordan unngå tvangsmulkt

Dersom dere ønsker å unngå tvangsmulkt må det ulovlige forholdet enten rettes ved tilbakeføring til lovlig tilstand, eller så må dere sende inn søknad om tiltaket og søknaden må godkjennes av kommunen.

Retting terrengeinngrep

Det ulovlige forholdet må rettes, og kommunen forutsetter at tiltakshaver er innstilt på å bringe forholdet i orden. Retting kan skje enten ved at terrengefylling godkjennes ved søknad om etterhåndsgodkjenning, eller ved at terrenget på eiendommen tilbakeføres til opprinnelig tilstand.

Fristen for retting vurderes satt til 01.07.2023.

Vi skal underrettes skriftlig med bilder av utført retting når arbeidet er gjort.

Retting fasadeendring

Det må søkes om igangsettingstillatelse for garasjen.

Fristen for innsending av komplett søknad vurderes satt til 01.06.2023.

Søknad om etterhåndsgodkjenning

Dere eller en ansvarlig søker (fagperson) kan søke om å få det ulovlige forholdet godkjent. Søknaden må være komplett og mottatt hos oss innen 01.04.2023. Om dere trenger bistand av en ansvarlig søker er avhengig av hvilke arbeider som er utført og hva som søkes godkjent.

Dersom vi mottar en komplett søknad og derfor kan realitetsbehandles vil vi avvente med å følge opp vårt pålegg om retting, herunder også innkreving av tvangsmulkt, inntil søknaden er ferdig behandlet. Ny frist vil da være seks uker etter at endelig vedtak er fattet i byggesaken.

Blir søknaden avvist gjelder fristen som blir gitt i vedtak om pålegg. Dere bør derfor komme tidlig i gang med søknadsprosessen for å ha tid til å rette opp forholdet dersom søknaden er mangelfull og ikke kan behandles.

Godkjennes søknaden avsluttes ikke ulovlighetsoppfølgingen før det er gitt brukstillatelse eller ferdigattest.

Det ulovlige tiltaket skal tilbakeføres dersom søknaden blir avvist eller avslått.

Videre saksgang

Dersom vi ikke mottar nye opplysninger som gir grunnlag for å avslutte saken helt eller delvis, vil det bli fattet vedtak i saken etter at fristen for å komme med en uttalelse er utløpt.

Frist for uttalelse

Det gis en anledning til å komme med uttalelse til dette varselet innen tre uker.

Send oss gjerne en redegjørelse dersom dere har opplysninger om saken som vi ikke er kjent med. Det er en fordel om det også legges ved dokumentasjon som kan underbygge redegjørelsen.

Etter fristens utløp vil vi vurdere å fatte vedtak om pålegg. Fristen i vedtaket vil være den samme som i dette varselet.

Det vil bli gitt samme frist for retting i vedtaket. Dersom det ulovlige forholdet ikke rettes innen de fristene som er satt, vil dere bli iltlagt tvangsmulkt. Tvangsmulkten for terrenginngrep vurderes satt til 20.000 kroner som engangsmulkt, og løpende døgnmulkt med 1.000 kroner inntil pålegget er etterkommet. For fasadeendring og heving av tak på garasje vurderes tvangsmulkt satt til 10.000kr, og løpende døgnmulkt med 500kr inntil pålegget er etterkommet.

Andre opplysninger

Under følger andre opplysninger som kan være relevant for deg/dere med tanke på videre saksgang.

Hvordan søke om tillatelse

Her finner dere informasjon om hva som er søknadspliktig og hvordan man søker:

- Direktoratet for byggkvalitet: www.dibk.no
- Tromsø kommune: <https://tromso.kommune.no/bygg-vei-og-eiendom#bygge-rive-eller-endre>

Hvilket ansvar har en eier av en eiendom

Den som eier en eiendom, er ansvarlig for at alle endringer som er utført på eiendommen er i henhold til plan- og bygningsloven og gitte tillatelser. Det betyr at nåværende eier er ansvarlig, selv om det er tidligere eier som har utført arbeidene.

Forelegg

Det vises til plan- og bygningsloven § 32-2 andre ledd andre punktum og gjøres med dette særskilt oppmerksom på at et eventuelt pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, også vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf. § 32-6.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler.

Med hilsen

Anne-Marte Tøgersen
Enhetsleder
Seksjon for byutvikling, Byggesak

Bjørn Tore Walsøe Hansen
Ingeniør
Seksjon for byutvikling, Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Rapport etter tilsyn med utfylling på eiendom 72/926
72/926, 72/1243 - Eidvegen 266 - vedtak - fasadeendring og heving av tak på del av bygningen -
rammetillatelse
Sak 72_928 - Eidveien 266 Rotvold
20221027_113644 Ny fasade