

FLØYLIA AS
Postboks 6154 Stakkevollan
9291 TROMSØ

Deres ref.

Vår ref.
ULOV-22/01047-1

Saksbehandler
Arnt Ronny Jakobsen
+47 94797168

Dato
20.10.2023

18/8 Fløyli boligfelt – Forhåndsvarsel – Pålegg og tvangsmulkt

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 18 / 8 / 0 / 0
Ansvarlig søker: SWECO NORGE AS
Tiltakshaver: FLØYLIA AS

Tromsø kommune viser til vedtak med dato 24.03.2022, hvor kommunen avsto søknad om dispensasjon fra frisiktsone for plassering av trafostasjon på eiendom 18/8 Fløyli. Trafostasjonen er oppført i strid med frisiktsone i reguleringsplan og uten tillatelse fra kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 20-2 første ledd andre punktum.

Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt

Dere forhåndsvarsles med dette at kommunen vurderer å gi pålegg om retting av ulovlig tiltak, samt at det vurderes å vedta tvangsmulkt dersom retting ikke utføres innen angitt frist. Nærmere begrunnelse for forhåndsvarselet følger av redegjørelsen nedenfor.

Bakgrunn for forhåndsvarselet

Fløyli AS er tiltakshaver for oppført trafostasjon på eiendom 18/8 Fløyli, og er derfor ansvarlig for at reglene i plan- og bygningsloven følges.

Oppført trafostasjon anses å være betinget av dispensasjon fra frisiktsone i reguleringsplan og byggegrense mot veg, og er oppført uten nødvendig tillatelse fra kommunen.

Rettslig grunnlag for krav om dispensasjon

Oppføring av trafostasjon er i utgangspunktet fritatt søknadsplikt, jf. byggesaksforskriften (SAK10 § 4-3 første ledd bokstav c. Iverksetting av tiltak kan likevel bare skje dersom det ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. SAK10 § 4-3 første ledd første punktum, jf. pbl. § 1-6 andre ledd.

Den aktuelle trafostasjonen er oppført slik at den kommer i strid med inntegnet frisiktsone i reguleringsplan. Tiltaket er derfor betinget av dispensasjon fra frisiktsone i reguleringsplan.

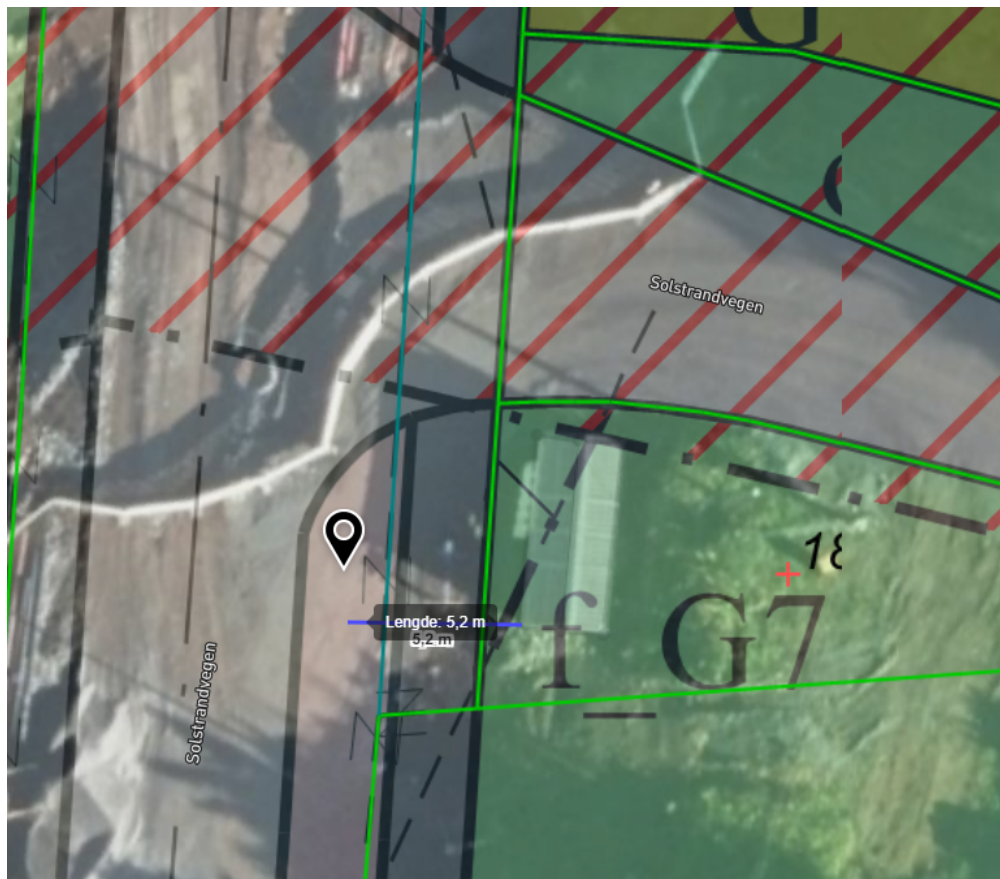
Det følger av veglova § 29 andre ledd at byggegrense skal være 15 meter fra kommunal veg, eller 15 meter fra gang- og sykkelveg, målt fra midtlinjen i henholdsvis kjørebane eller gang- og sykkelvegen. Trafostasjonen er oppført med en avstand på 5,2 meter fra midtlinje i gang- og sykkelveg. Den er således plassert innenfor byggegrense mot veg. Tiltaket er derfor også betinget av dispensasjon fra byggegrense mot veg.

I reguleringsplan er det inntatt en egen bestemmelse som gjelder plassering av trafostasjon. Bestemmelse V bokstav e) lyder:

e) **Trafo:**

Det kan etableres trafo innenfor områder for bebyggelse og anlegg og grøntområder innenfor planområdet. Trafo skal plasseres tilgjengelig for kjøretøy, i tråd med gjeldende retningslinjer.

Første setning kan forstås slik at bestemmelsen unntar fra krav om dispensasjonssøknad fra arealformål i plan. Kommunen finner imidlertid ikke at bestemmelsen kan påberopes som unntak fra dispensasjon fra andre bestemmelser i plan, slik som frisiktlinje og byggegrense. En slik løsning ville i så tilfelle tilsidesette viktige forhold som trafiksikkerhet.



Kommunens vurdering

Kommunen har avslått søknad om dispensasjon fra frisiktsone i vedtak med dato 24.03.2022. Vedtak om avslag er påklaget. Kommunen har vurdert at klagen ikke kan gis medhold og oversendt klagen til Statsforvalteren i Troms og Finnmark for endelig avgjørelse. Statsforvalteren har i sin avgjørelse med dato 23.09.2022 stadfestet kommunens vedtak om avslag.

Som en følge av at kommunen ikke har innvilget søknad om dispensasjon fra frisiktsone, og at det ikke er omsøkt dispensasjon fra byggegrense mot veg, vurderes tiltaket å være oppført uten nødvendig tillatelse.

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

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

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

Den klare hovedregelen er at kommunen har plikt til å forfølge 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 trafostasjonen er plassert i strid med frisiktsone i reguleringsplan og byggegrense mot veg. 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 rettes ved fjerning.

Retting

Rettes det ulovlige forholdet opp innen den angitte fristen så unngås tvangsmulkt. Dette kan gjøres på følgende måte:

- Trafostasjonen fjernes og flyttes til godkjent plassering.

Fristen for retting vurderes satt til **1. april 2024**.

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

Søknad om etterhåndsgodkjenning

Kommunen har avslått søknad om dispensasjon fra frisiktsone for dagens plassering. Avslaget er stadfestet av Statsforvalteren. Muligheten for etterhåndsgodkjenning av dagens plassering anses derfor uttømt.

Frist for uttalelse

Det gis en anledning til å komme med en 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.

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.

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 ilagt tvangsmulkt. Tvangsmulkten vurderes satt til **25 000** kroner som engangsmulkt, og løpende døgnmulkt med **2000** kroner inntil pålegget er etterkommet.

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.

Med hilsen

Torbjørn Knutsen

fagansvarlig, ulovlighetsoppfølging

Seksjon for byutvikling, byggesak

Arnt Ronny Jakobsen

rådgiver

Seksjon for byutvikling, Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
SWECO NORGE AS