

KJELL ROTVOLD EIENDOM AS
Balsfjordvinden 54
9006 TROMSØ

Deres ref.

Vår ref.
TILSYN-22/01778-14

Saksbehandler
Bjørn Tore Walsøe Hansen
+47 90292397

Dato
11.07.2023

72/926, 72/1243 og 72/1244 Eidvegen - Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt

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

Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt

Du forhåndsvarsles med dette at kommunen vurderer å gi pålegg om retting av massedeponi og etablering av parkeringsplass. Det vurderes å vedta tvangsmulkt dersom retting ikke utføres innen angitt frist for retting.

Nærmere begrunnelse for forhåndsvarselet følger av redegjørelsen nedenfor.

Dette varselet gjelder i tillegg til varselet du mottok den 24.03.2023 vedrørende tiltak på garasje som er gjennomført uten igangsettingstillatelse samt ikke omsøkt utfylling i sjø/strandsone.

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, 72/1243 og 72/1244 og er derfor ansvarlig for at reglene i plan- og bygningsloven følges.

Ved befaring av eiendommene 7. Juli 2023 ble det konstatert at det er etablert massedeponi og en rekke parkeringsplasser på eiendommene. Vi kan ikke se at tiltaket er godkjent av kommunen.



Bilde fra befarig 07.07.2023



Bilde fra 23.06.2023

Rettslig grunnlag for søknadsplikt

Det følger av plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav k og l at etablering av massedeponi og parkeringsplasser 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 og tilhørende forskriftsbestemmelser.

Kommunens vurdering

Vesentlig terrenginngrep er søknadspliktig etter pbl. §§ 20-2 jf. 20-1. Det følger av SAK10 § 4-1 bokstav f nr. 7 at enkelte mindre fyllinger og planering av terreng kan være unntatt søknadsplikt, dersom det tiltaket ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter. I dette tilfellet er eiendommene regulert som friområde, og tiltaket er derfor i strid med arealformålet på eiendommen.

Videre ligger eiendommen innenfor 100-metersbeltet jf. pbl. § 1-8, bestemmelsen har følgende ordlyd:

«Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygg festetomt etter tomtefestelova.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2»

Unntak fra søknadsplikt gjør seg dermed ikke gjeldende.

Det følger av SAK10 § 4-1 bokstav f nr. 10 at intern veg og biloppstillingsplasser for tomtens bruk som ikke krever vesentlig terrenginngrep er unntatt kravet om byggesaksbehandling dersom det ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, tillatelser eller annet regelverk. Det er et vilkår at vegen eller biloppstillingsplassen skal være til eiendommens bruk.

Biloppstillingsplassene i dette tilfellet er ikke til eiendommens bruk, i strid med arealformål og er innenfor 100-metersbeltet. Unntak fra søknadsplikt gjør seg dermed ikke gjeldende.

Kommunen kan ikke se at det er søkt om eller gitt tillatelse til etablering av verken massedeponi eller parkeringsplasser. Det vurderes derfor at tiltaket er ulovlig.

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 overtredelsene i denne saken ikke anses å være av «mindre betydning». Dette begrunner vi med at anleggstrafikk til og fra eiendommen uten hensiktsmessig sikring medfører fare for liv og helse. Kommunen viser også til at arbeidene innebærer deponi av masser med uavklart kvalitet i strandsonen, og at særlige hensyn til miljø derfor kan gjøre seg gjeldende. Etablering av parkeringsplass og massedeponi i friområde innenfor 100-metersbeltet er til hinder for allmenhetens interesser ved å gjøre strandsonen mindre tilgjengelig. Arealet skal være tilgjengelig for alle til å drive uteopphold, fritid og rekreasjon. 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 eller så må dere sende inn søknad om tiltaket og søknaden må godkjennes av kommunen.

Retting

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

- Massedeponi på eiendommen fjernes i sin helhet, de tilførte massene fjernes og anleggsarbeid på eiendommen avvikles.
- Biler og biloppstillingsplassene som ikke benyttes i direkte tilknytning til eiendommen fjernes.

Fristen for retting vurderes satt til **01.10.2023**.

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

Dersom det ulovlige forholdet ikke rettes innen de fristene som er satt, vil dere bli ilagt tvangsmulkt. Tvangsmulkten vurderes satt til 50.000 kroner som engangsmulkt, og løpende døgnmulkt med 1000 kroner inntil pålegget er etterkommet.

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 01.10.2023**. 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 som 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.

En søknad om etterhåndsgodkjenning av disse tiltakene vil blant annet kreve dispensasjon fra 100-metersbeltet og arealformål, samt geoteknisk grunnundersøkelse.

Godkjennes søknaden avsluttes ikke ulovlighetsoppfølgingen før det er gitt ferdigattest.

De ulovlige tiltakene skal fjernes dersom søknaden blir avvist eller avslått.

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.

Andre opplysninger

Under følger andre opplysninger som kan være relevant for 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.

Har dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på telefon eller på e-post bjorn.tore.walsoe.hansen@tromso.kommune.no

Med hilsen

Torbjørn Knutsen

Fagansvarlig, ulovlighetsoppfølging

Seksjon for byutvikling, Byggesak

Bjørn Tore Walsøe Hansen

Ingeniør

Seksjon for byutvikling, Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

