



Veås Eiendom AS c/o Alf Hansen
Postboks 11
5286 HAUS

Referansar:
Dykkar: Alf Hansen
Vår: 19/1331 - 21/3171

Saksbehandlar:
Marit Nedreli
marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:
18.02.2021

62/14 Haus - Fasadeendring og tak over uteplass - vedtak

Vedtak om pålegg om retting og varsel om tvangsmulkt etter plan- og bygningslova § 32-3

Administrativt vedtak. Saknr: 051/21

Eigedom: Gbnr: 62/14
Tiltak: Søknad om dispensasjon - fasadeendring og tak over uteplass
Heimelshavar: Veås Eiendom AS
Tiltakshavar: Veås Eiendom AS c/o Alf Hansen
Heimel: Plan- og bygningslova (pbl.) §§ [32-2](#), [32-3](#), [32-5](#), [32-6](#) og [32-7](#).

RÅDMANNEN SITT VEDTAK:

"Pålegg:

Med heimel i plan- og bygningslova § 32-3 vert det gjeve pålegg om riving av tak over uteplass og retting av fasadeendring på gnr. 62 bnr. 14.

Pålegg om riving av tak og retting av fasade må vere etterkomen innan 30.04.2021.

Tvangsmulkt:

Med heimel i plan- og bygningslova § 32-5 vert det vedteke slik tvangsmulkt:

1. Eingongsmulkt på kr. 30.000 etter utløp av pålagt frist for riving av tak og retting av fasadeendring, som forfell til betaling dersom fristen for riving går ut, utan at kommunen mottek skriftleg dokumentasjon og foto som syner at tiltaket er rive og fasaden er retta.
2. Tvangsmulkt på kr. 700,- per dag etter utløp av pålagt frist for riving av tak og retting av fasadeendring. Dagmulkta held fram til kommunen mottek skriftleg dokumentasjon og foto på at tiltaket er rive og fasaden er retta."

Saka gjeld

Kommunen syner til førehandsvarsel av 08.01.2021 der det vart gjeve varsel om pålegg om riving av tak og retting av fasade, og ilegging av tvangsmulkt. Bakgrunnen for førehandsvarselet var at det var utført tiltak før det vart søkt om dispensasjon, før det vart søkt om løyve til tiltak og før kommunen har gjeve løyve til tiltaka. Kommunen vurderte at tiltaka var utført i strid med plan- og bygningslova § 20-2, 1. ledd.

I førehandsvarselet vart det opplyst at kommunen kan gjere vedtak om retting av tiltak og ilegging av tvangsmulkt. Det vart også opplyst om at du har rett til å uttale deg før vedtaket vert gjort, jf. plan- og bygningslova § 32-2, 1. ledd.

Kommunen har motteke 3 e-postar innan fristen som var oppgjeve i førehandsvarselet. E-postane gjeld mellom anna tidlegare innsende teikningar og klarlegging av eigedomsgrense.

Kommunen syner til mottekne e-postar.

Ansvar

Kommunen legg opplysningar i eigedsregisteret til grunn og rettar kravet mot heimelshavar til eigedomen. Det er grunneigar sitt ansvar å syte for at reglane i plan- og bygningslova vert haldne.

Pålegg om retting

Kommunen kan med heimel i pbl. § 32-3 krevje retta tilhøve som er i strid med plan- og bygningslova:

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndigheten gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid».

Pålegg kan etter pbl. § 32-3, 4. ledd, tinglysast som hefte på eigendomen om tiltaket ikkje vert ført tilbake.

Vedtak om tvangsmulkt

Kommunen kan med heimel i plan- og bygningslova § 32-5 nytte tvangsmulkt som eit middel for å få gjennomført pålegg om riving og retting:

«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, herunder forbud, innen en særskilt angitt frist.»

Tvangsmulkta kan vere eingongsmulkt og/eller dagmulkt som forfell når fristen for pålagt riving vert overskriden, og dagmulkta held fram til kommunen mottek skriftleg dokumentasjon og foto på at tiltaket er retta.

Forfallen tvangsmulkt vil bli kravd inn utan vidare varsel. Tvangsmulkta kan krevjast inn etter reglane i tvangsfullbyrdingslova § 7-2 e, som særleg tvangsgrunnlag, utan dom for kravet.

VURDERING

Kommunen legg til grunn at det er utført tiltak knytt til eksisterande bygning på gnr. 62 bnr. 14 før det vart søkt om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan, før det vart søkt om løyve til tiltak og før kommunen har gjeve løyve til tiltaka, legg kommunen til grunn at tiltaka er utført i strid med plan- og bygningslova § 20-2, 1. ledd.

Det har i samband med førehandsvarsel av 03.10.2019 vore ein etterfylgjande søknadsprosess, men søknaden var ikkje fullstendig og vart difor avvist i vedtak av 03.11.2020 saknr. 414/20. Vedtaket vart ekspedert 03.11.2020 og historikken på dokumentet syner at mottakar Veås eiendom AS c/o Alf Hansen har lese dokumentet den 03.11.2020.

Kommunen har ikkje motteke klage på vedtaket av 03.11.2020 saknr. 414/20, jf. forvaltningslova § 32, og kommunen legg vedtaket til grunn for vidare handsaming av saka.

Kommunen legg til grunn at det er utført fylgjande tiltak på eigedomen med gnr. 62, bnr. 14 utan at det ligg føre fullstendig søknad om løyve til tiltak, jf. plan- og bygningslova § 21-2, jf. § 20-2, 1. ledd:

- Oppføring av terrasse ved eksisterande bygning på gnr. 62 bnr. 14, på eigen eigedom og/eller naboeigedom.
- Oppføring av takoverbygg ved eksisterande bygning på gnr. 62 bnr. 14, på eigen eigedom og/eller naboeigedom.
- Fasadeendring i eksisterande bygning på gnr. 62 bnr. 14.

Reglar om søknadsplikt fylgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4, jf. forskrift om byggesak kap. 3 og 4.

Heimelshavar/tiltakshavar har fått rettleiing og høve til å rydde opp i saka, og mellom anna fått høve til å sende inn søknad etter at tiltaket tok til. Det vert mellom anna synt til brev frå kommunen av 03.10.2019 og 08.01.2021.

Kommunen vurderer saka som godt nok opplyst, jf. forvaltningslova § 17, 1. ledd, og saka vert handsama etter dei opplysningar som ligg føre.

Kommunen vurderer at det skal gjerast vedtak om pålegg om retting av ulovleg tilhøve.

Retting må skje ved at utført tiltak vert tilbakeført/rive.

Frist for retting vert sett til 30.04.2021.

Det må sendast inn dokumentasjon som syner at tiltaket er retta innan fristen.

Kommunen vurderer at sanksjonane er rimelege i høve det ulovlege tilhøvet, jf. pbl. § 32-10.

Tvangsmulkt

Kommunen vurderer vidare at det må nyttast tvangsmulkt som eit middel for å få gjennomført pålegget.

Kommunen vurderer at det skal fastsetjast både eingongsmulkt og dagmulkt, som forfell til betaling dersom fristen for retting går ut, utan at kommunen mottek skriftleg dokumentasjon og foto som syner at tiltaket er retta. Dagmulkta held fram til kommunen mottek skriftleg dokumentasjon og foto på at tiltaket er retta.

Ved fastsetjing av tvangsmulkt legg kommunen vekt på omfanget av det ulovlege tiltaket, kor grovt brotet er, fordelar tiltakshavar/eigar har hatt av brotet og kva som må til for at mulkta skal oppmode til gjennomføring av pålegget.

Storleiken på eingongsmulkta vert fastsett til kr. 30.000, og dagmulkta vert fastsett til kr. 700 per dag.

Kommunen vurderer at sanksjonane er rimelege i høve det ulovlege tilhøvet, jf. pbl. § 32-10.

Varsel om førelegg

I medhald av pbl. § 32-3 (3) vert det varsla om at pålegg som ikkje vert etterkome innan fastsett frist, kan følgjast opp med førelegg. Etter pbl. § 32-6 kan førelegget få verknad som rettskraftig dom.

Innsending av søknad i ettertid

Det er høve til å sende inn søknad om løyve innan frist for retting.

Søknaden vil verte handsama etter gjeldande plangrunnlag og regelverk. Om det vert gjeve løyve til heile tiltaket vil denne saka om ulovlege tilhøve verte avslutta. Eventuell sak om lovbrotsgebyr, jf. plan- og bygningslova § 32-8, kan kome i tillegg.

Det vert gjort merksam på at om det vert sendt inn søknad, og søknaden er ufullstendig eller mangelfull, vil kommunen krevje inn tvangsmulkt fram til søknaden er komplett.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 13-1 6. ledd og gjeldande delegasjonsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til arkivsaksnummer 19/1331.

Med helsing

Hege Eeg
einingsleiar

Marit Nedreli
fagansvarleg byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakar:

Veås Eiendom AS c/o Alf Hansen

Postboks 11

5286

HAUS