



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Rolf Eriksen
Vinnavegen 238
7510 SKATVAL

Deres ref:
Sakstype: Delegert byggesak

Vår ref: TONTYH 2017/1472
Eiendom:227/1/32/

Dato: 04.04.2017
Saksnr: 270/17

Forhåndsvarsel om pålegg om søknadsplikt, retting, forelegg og tvangsmulkt - tiltak i strid med plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 20-1 - 1719/227/1/32 Hopla kai – Rolf Eriksen

I infobrev datert 04.04.2017, ble De informert om resultat etter gjennomført befaring på Deres naust, deriblant at det synes å foreligge forhold som er i strid med plan- og bygningsloven.

Kommunen har etter gjennomført befaring vurdert hvert enkelt naust i området, med grunnlag i befaringen og kommunens arkiv. I vurderingen av om bygningen fremstår som naust eller fritidsbolig, har kommunen sett på bl.a. bygningens utforming og innredning. Her vil det være avgjørende hva bygningen åpenbart fremstår som, og ikke hva som er angitt i søknaden eller som lovlig bruk. Momenter som f.eks. kjøkkeninnredning, baderomsinnredning og do, heve/skyvedør/glassdør og fiktiv port mot veg, soverom, mener kommunen taler i retning av at bygningen fremstår som en bygning som benyttes som fritidsbolig. Dette jf. begrepet naust beskrevet i infobrevet, der naust er «bygninger i strandsona som blir brukt til oppbevaring av redskaper, utstyr, båter og annet sjøutstyr».

I utgangspunktet er det rimelig klart hva som er forskjellen på et naust og en fritidsbolig. Naustet skal benyttes til oppbevaring av båter med tilhørende utstyr, og skal ikke benyttes til varig opphold eller overnatting. Spørsmålet om det er foretatt bruksendring må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Hvordan bygningen fremstår vil da være avgjørende. Bygningens utforming og innredning vil være viktige momenter i vurderingen. For Deres vedkommende, blir det da et spørsmål om det er foretatt bruksendring i første etasje fra naustformål til boligformål.

Inndeling av rom fører ikke nødvendigvis til at naustet blir mindre tjenlig som et lager. Tilsvarende innebærer ikke isolering eller gulv- og veggmaterialer at bygningen er bruksendret. Begge deler er likevel momenter som kan tale for endring til andre formål enn naust.

Som nevnt i infobrevet er det noen utfordringer knyttet til endret bruk av naustene. Dette gjelder ras- og brannfaren, som utgjør en stor risiko for personer og bygninger i dette området. Det er på det rene at det ikke foreligger bruksendring av første etasje til boligformål i Deres naust i kommunens arkiv.

Etter å ha vært på befaring ser vi at bygningens første etasje er innredet på en slik måte at det ikke fremstår som en lagerbygning eller naust. Det er lagt panel/plater på vegger og tak, og

parkett på gulv. Det er videre inndelt i flere soverom i denne første etasjen. Dette vil være et tiltak som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, jf. § 20-1 bokstav d. Det er bare andre etasje som er bruksendret fra naustformål til boligformål. Etter en helhetsvurdering mener kommunen å ha belegg for å konkludere med at Deres naust i første etasje, er lagt til rette for varig opphold.

Ettersom det foreligger et forhold som er i strid med plan- og bygningsloven, gis det herved forhåndsvarsel om pålegg om retting, jf. pbl. § 32-3.

Av plan- og bygningsloven § 32-3 fremgår det følgende:

«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.»

Når det er nødvendig å fjerne innredningen for å tilbakeføre bygningen til sitt opprinnelige formål, kan kommunen kreve dette.

Forholdet rettes ved at følgende fjernes:

- **Første etasje må rettes til naustformål. Første etasje er ikke omsøkt bruksendret til boligformål slik som andre etasje, og må derfor rettes slik at det er i samsvar med formål naust.**
- **Bod mot vest på sjøsiden.**

Forholdet kan alternativt rettes ved at det innsendes fullstendig søknad om tillatelse til tiltak (bruksendring og oppføring av tilbygg/bod) i samsvar med pbl. § 20-1.

Kommunen vil da foreta en ordinær saksbehandling av søknaden, som i realiteten vil være en søknad om etterhåndsgodkjenning. Det vil per dags dato være uvisst om en slik søknad vil bli godkjent. Det vil for et slik tiltak kreves at det søkes om dispensasjon fra LNFR-formål i kommuneplanens arealdel og pbl. § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. En slik søknad må sendes på høring til berørte myndigheter, jf. pbl. § 19-1, som i dette tilfellet vil være Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Nord-Trøndelag Fylkeskommune, NVE og Landbruksavdelingen ved Innherred Samkommune. Dersom søknaden ikke kan etterkommes av kommunen, vil det derfor samtidig med avslag på innsendt søknad, bli vedtatt pålegg om retting og tvangsmulkt.

På bakgrunn av det ovennevnte ber vi om at fullstendig søknad, eventuelt melding om og dokumentasjon på foretatt retting, og eventuelle merknader til dette forhåndsvarselet, mottas her innen **15.05.2017**, jf. pbl. § 32-2 og forvaltningsloven (heretter fvl.) § 16. Dersom merknad ikke er mottatt innen fastsatte frist, og kommunen likevel finner saken tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17 første ledd, vil kommunen behandle saken ut fra de opplysninger som allerede foreligger.

Dette forhåndsvarselet er ikke et enkeltvedtak i henhold til fvl. § 2 bokstav b, og kan således ikke påklages, jf. fvl. § 28. De gis imidlertid anledning til å uttale Dem i saken, jf. pbl. § 328 tredje ledd.

Sammen med eventuelt vedtak om pålegg om retting, kan kommunen gi tvangsmulkt etter plan- og bygningsloven § 32-5 jf. § 32-3 (3). Dette kan og vil eventuelt gjøres uten videre varsel. Med hjemmel i pbl. § 32-5 fastsettes det tvangsmulkt i form av et engangsbeløp på kr. **15.000,-**, dersom pålegget ikke er oppfylt innen angitt frist. Med samme hjemmel fastsettes det en løpende tvangsmulkt på kr. **1000,-** pr. dag inntil tiltaket er rettet i samsvar med vedtatte pålegg. Frister for retting og datoer for tvangsmulkt vil fremgå av et eventuelt vedtak om pålegg om retting.

Dersom evt. pålegg ikke blir fulgt, kan kommunen utferdige forelegg etter plan- og bygningslovens § 32-6. Et slikt forelegg vil kunne få samme rettsvirkning som en rettskraftig dom og fullbyrdes etter reglene for dommer, jf. plan- og bygningsloven § 32-7.

Vi vil forøvrig opplyse om at brudd på plan- og bygningsloven kan medføre straffeansvar etter samme lovs § 32-9. Kommunen vurderer i slike tilfeller alltid om det er grunnlag for å melde saken til politiet.

Med hilsen

Tone Tyholt
Jurist

Audhild Slapgård
Prosjektleder

Dokumentet er elektronisk godkjent, og har derfor ingen underskrift.