

Saksframlegg

MØLLEBAKKEN 22

PÅLEGG OM RETTING

Arkivsaksnr.: 11/16022

Saksbehandler: Geir Jacobsen

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet finner å fatte vedtak om pålegg om retting av ulovlig utført utvidelse av garasje på eiendommen Møllebakken 22.

Saken sendes tilbake til administrasjonen som på delegasjon fatter vedtak hvor formelle vilkår blir ivaretatt.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

[... Sett inn saksutredningen under denne linja](#)

Saksutredning:

Bakgrunn

I vedtak i sak nr. B 1313/83, datert 26.07.1983, ble det gitt tillatelse til oppføring av garasje på eiendommen Møllebakken 22 (saksvedlegg 1).

Garasjen ble godkjent oppført med en grunnflate på 98 m² (9,40 m X 10,40 m).

I delegasjonssak nr. FBR IR 0919/03, datert 22.05.2003, ble det gitt avslag på søknad om oppføring av tomannsbolig oppe på ovennevnte garasje.

I forbindelse med behandlingen av søknaden, ble byggesakskontoret gjort kjent med at garasjen var oppført med større mål enn hva som ble godkjent i 1983.

I delegasjonssak nr. FBR IR 0590/04, datert 24.03.2004, ble det gitt avslag på revidert søknad om oppføring av tomannsbolig oppe på den samme garasjen.

Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver, opprettholdt i bygningsrådets forberedende klagesaksbehandling i sak nr. 0142/04, datert 02.06.2004, og senere stadfestet av fylkesmannen i Sør-Trøndelag, i vedtak datert 29.10.2004.

I 2007, som en følge av at Trondheim kommune iverksatte sitt ulovlighetsprosjekt, ble det igangsatt oppfølging av flere ulovlige forhold på eiendommen, herunder utvidelsen av garasjen, tilvirket kobbhus med balkong på begge sider av huset, samt bruksendring av kjeller fra bodareal til kjellerstue/rom for varig opphold. Det ble utstedt forhåndsvarsel om pålegg om retting, datert 27.07.2007 (saksvedlegg 2).

De ulovlige forholdene ble ikke rettet innen fristen, og det ble utstedt pålegg om retting, datert 17.10.2007 (saksvedlegg 3).

Når det gjaldt utvidelsen av garasjen, ble det i pålegget meddelt at byggesakskontoret i forhold til tillatelsen av 1983 fant avviket å være av bagatellmessig/mindre betydning, og at byggesakskontoret derfor ikke ville følge opp forholdet ytterligere.

Etter nærmere undersøkelser, fant byggesakskontoret at garasjen var oppført med vesentlig større mål enn hva det var gitt tillatelse til i 1983. På denne bakgrunn omgjorde byggesakskontoret sin tidligere beslutning om å ikke forfølge ulovligheten med sanksjoner, hvilket ble meddelt hjemmelshaver i forhåndsvarsel om pålegg, datert 15.05.2008 (saksvedlegg 4).

I brev fra hjemmelshaver sin advokat, datert 28.05.2008, ble det anført at byggesakskontoret ikke hadde anledning til å omgjøre beslutningen av 17.10.2007, og at byggesakskontoret dermed ikke hadde hjemmel for å kreve retting av den ulovlig gjennomførte utvidelsen av garasjen (saksvedlegg 5).

Brevet ble besvart ved byggesakskontoret sitt brev av 06.06.2008, hvor anførselen ble avvist (saksvedlegg 6).

Selv om hjemmelshaver anførte at byggesakskontoret ikke hadde hjemmel for å på nytt igangsette ulovlighetsoppfølging av den ulovlige utvidelsen av garasjen, innga hjemmelshaver søknad om å få beholde

Trondheim kommune

garasjen slik den faktisk er oppført.

Søknaden ble avslått i delegasjonssak nr. FBR RAM 361/09, datert 30.01.2009 (saksvedlegg 7).

Vedtaket ble påklaget, og senere stadfestet av fylkesmannen i Sør-Trøndelag, i vedtak datert 06.08.2009 (saksvedlegg 8).

I delegasjonssak nr. FBR RAM 451/10, datert 23.02.2010, ble det gitt avslag på ny søknad om oppføring av bolig oppe på garasjen.

I delegasjonssak nr. FBR 1179/10, datert 16.04.2010, ble det gitt avslag på revidert søknad om oppføring av bolig oppe på garasjen. Vedtaket ble påklaget, og senere stadfestet av fylkesmannen i Sør-Trøndelag, ved vedtak datert 15.03.2011.

Ulovlighetsoppfølgingen av forholdet har siden byggesakskontoret første gang ble gjort oppmerksom på forholdet, flere ganger blitt stilt i bero. Dette skyldes at hjemmelshaver ved gjentatte anledninger har inngitt nye søknader om tillatelse til tiltak som sammenhenger med garasjen.

Senest ble det utstedt forhåndsvarsel om pålegg, datert 28.03.2011 (saksvedlegg 9). Varselet ble gitt på bakgrunn av siste avslag, gitt i delegasjonssak nr. FBR 1179/10, stadfestet 15.03.2011 av fylkesmannen i Sør-Trøndelag. I varselet ble det gitt frist til 28.05.2011 til å rette det ulovlige forholdet, det vil si å tilbakeføre garasjen slik den ble godkjent i vedtak i sak nr. B 1313/83, datert 26.07.1983.

Det ulovlige forholdet er pr. dato ikke rettet.

Hjemmelshavers anførsler

Hjemmelshaver har anmodet om at saken vurderes på nytt.

Bakgrunnen for anmodningen synes å være at kommunen i ovennevnte brev av 17.10.2007, meddelte overfor hjemmelshaver at man ikke ville følge opp det ulovlige forholdet ytterligere. Hjemmelshaver har også tidligere fremmet samme synspunkt, jf hva som er sagt ovenfor om dette. Anførlene er ved flere tidligere anledninger tilbakevist av byggesakskontoret.

Vurdering

Utgangspunkt for vurderingen

I henhold til plan- og bygningsloven § 32-1, har kommunen plikt til å forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Det er ikke tvilsomt at den oppførte garasjen er oppført i strid med tillatelsen fra 1983. Det er heller ikke tvilsomt at det ulovlige forholdet pr. dato er ikke rettet.

Som påpekt ovenfor, er alle tidligere inngitte søknader om tillatelse til å beholde garasjen slik den er oppført, avslått og endelig avgjort i henhold til forvaltningsloven.

Nærværende behandling gjelder derfor hvorvidt kommunen skal følge opp det ulovlige forholdet videre, ved å utstede pålegg om retting av det ulovlige forholdet, jf plan- og bygningsloven § 32-3.

Trondheim kommune

Alternativet til å utstede pålegg om retting, er at er at oppfølgingen innstilles, og at ulovligheten får bestå.

Omgjøring av beslutning av 17.10.2007

Som påpekt ovenfor, ble hjemmelshaver i brev av 17.10.2007 pålagt retting av flere ulovlige forhold på eiendommen. Når det gjaldt den aktuelle garasjen, ble følgende uttalt:

”I de tilfeller hvor byggesakskontoret finner en mulig overtredelse av plan- og bygningslovgivningen å være av bagatellmessig betydning, kan byggesakskontoret velge å avstå fra å forfølge en mulig ulovlighet med sanksjoner, jf plan- og bygningsloven § 116 b.

Når det gjelder oppføringen av begge garasjene på eiendommen, finner byggesakskontoret avvikene i forhold til gitte tillatelser å være av bagatellmessig/mindre betydning, og byggesakskontoret vil derfor ikke følge opp forholdene ytterligere.

Beslutningen er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 116 b.

Beslutningen kan ikke påklages.”

Hjemmelshaver har tidligere anført at kommunen ikke har anledning til å omgjøre denne beslutningen, og at adgangen til å forfølge ulovligheten ikke lenger er til stede. Hjemmelshaver har i den anledning vist til forvaltningsloven § 35. Det synes som om anførselen også denne gang er den samme.

Rådmannen vil i den anledning bemerke følgende:

I henhold til forvaltningsloven § 35, kan et forvaltningsorgan omgjøre sitt eget vedtak uten at det er påklaget. Bestemmelsen retter seg kun mot omgjøring av *vedtak*.

Avgjørelsen om ikke å følge opp ulovligheten vedrørende garasjen med sanksjoner, representerer i henhold til plan- og bygningsloven og forvaltningsloven en *beslutning*, og ikke et vedtak. Det at byggesakskontoret etter en ny vurdering fant å måtte iverksette ny oppfølging, innebærer derfor ikke en omgjøring i henhold til forvaltningsloven § 35.

Forvaltningsloven § 35 er således ikke til hinder for at byggesakskontoret omgjorde tidligere fattet beslutning om å ikke følge opp ulovligheten med sanksjoner.

Det forelå på et tidligere stadium av saken noe usikkerhet vedrørende garasjens størrelse. Til grunn for beslutningen om ikke å følge opp forholdet med sanksjoner, lå en oppfatning av at garasjen var mindre enn det den faktisk er.

I ettertid har det vist seg at garasjen er oppført med en grunnflate på hele 133 m². Garasjen er dermed oppført med et avvik på 35 m² fra gitte tillatelse, hvilket utgjør en utvidelse på ca. 36% i forhold til hva som er godkjent. Etter rådmannens skjønn representerer ikke overtredelsen et avvik av mindre/bagatellmessig betydning. Et avvik av et slikt omfang kan heller ikke på noen måte anses å være unnskyldelig fra hjemmelshaver sin side. Byggesakskontoret så seg derfor tvunget til å på nytt igangsette oppfølgingen av det ulovlige forholdet.

Rådmannen vil også bemerke at en beslutning om ikke å følge opp en ulovlighet med sanksjoner, ikke innebærer en godkjenning av det ulovlige tiltaket. En slik beslutning innebærer kun at ulovligheten ikke vil bli fulgt opp med sanksjoner. Hensynet bak bestemmelsen er på ingen måte å gi den som har overtrådt

Trondheim kommune

plan- og bygningslovgivningen noen som helst berettiget forventning om at ulovligheten får bestå.

Kommunens plikt til å forfølge ulovligheter

Som påpekt ovenfor, har kommunen plikt til å forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf plan- og bygningsloven § 32-1.

Hjemmelshaver har tidligere inngitt flere søknader om å få beholde garasjen, både i seg selv, og som en del av en større konstruksjon. Alle søknadene er avslått.

Hjemmelshaver har ved flere anledninger blitt gitt muligheten til å rette opp i det ulovlige forholdet. Sammenholdt med tiden som har gått siden kommunen første gang ble gjort oppmerksom på ulovligheten, samt overtredelsens grovhet, anbefales det derfor å vedta pålegg om retting, jf. plan- og bygningsloven § 32-3.

Rådmannen gjør oppmerksom på at alternativet til å pålegge eier å rette opp ulovligheten, er å unnlate å følge opp forholdet videre. Det vil medføre at ulovligheten får bestå, noe som vil undergrave respekten for lovverket, samt kunne få uheldige presedensvirkninger for andre, liknende tilfeller.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det fattes vedtak om pålegg om retting av ulovlig utført utvidelse av garasje på eiendommen Møllebakken 22.

Rådmannen anbefaler bygningsrådet å fatte vedtak om pålegg om retting i henhold til ovennevnte.

Rådmannen i Trondheim, 15.06.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Steinulf Hoel
bygningssjef

Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Vedtak i sak nr. B 1313/83, datert 26.07.1983
- Saksvedlegg 2: Forhåndsvarsel om pålegg om retting, datert 27.07.2007
- Saksvedlegg 3: Pålegg om retting, datert 17.10.2007
- Saksvedlegg 4: Forhåndsvarsel om pålegg om retting, datert 15.05.2008
- Saksvedlegg 5: Brev fra advokat Jagtøien, datert 28.05.2008
- Saksvedlegg 6: Pålegg om retting, datert 06.06.2008
- Saksvedlegg 7: Vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 361/09, datert 30.01.2009
- Saksvedlegg 8: Vedtak av fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 06.08.2009
- Saksvedlegg 9: Forhåndsvarsel om pålegg om retting, datert 28.03.2011

Orienteringsvedlegg 1: Tegninger som viser garasjen slik den ble godkjent oppført i 1983

Orienteringsvedlegg 2: Tegning som viser garasjen slik den faktisk er oppført

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)