



Anne Grosvold v/Adv. Frode A. Innjord  
Advokatfirmaet Hjort DA, Postboks 471 Sentrum  
0105 OSLO

<b>Deres ref.</b>	<b>Vår ref.</b> 15/00836-1	<b>Saksbehandler</b> Idar Fagereng	<b>Dato</b> 07.09.2015
-------------------	-------------------------------	---------------------------------------	---------------------------

### **Gnr 65 bnr 29 - Vadbakkveien 12 - pålegg om retting**

Det vises til tilsvar til forhåndsvarsel om pålegg, datert 5/6/2015 mottatt 5/6/2015

Tiltak: Ulovlige utførte tiltak i strandsonen  
Tiltakets adresse: Vadbakkveien 12  
Gnr./bnr./fnr./snr.: 65./29./0./0  
Ansvarlig søker:

Tiltakshaver: Anne Grosvold v/Adv. Frode A. Innjord, Advokatfirmaet Hjort  
DA, Postboks 471 Sentrum, 0105 OSLO

### **Vedtak:**

- 1) Kommunen gir følgende pålegg om retting av ulovlige tiltak etter plan- og bygningsloven § 32-3 og friluftsløven § 40 2. ledd:
  - a. Pålegg om retting/rivning av stakittgjerde fra hjørne av terrasse/utegulv ved nordøstre hjørne av bygningsnr. 148654816 og langs Vadbakkveien og inn langs innkjøringen til Vadbakkveien 16.
  - b. Pålegg om retting/riving av vedskur nord for adkomst til Vadbakkveien 16.
  - c. Pålegg om retting/fjerning av blomsterkasser/ kjøkkenhagekasser, kajakkstativ, opparbeidet uteplass/utegulv, hageutstyrsbod, huskestativer, klatrestativer, fotballmål og trampoline

**Påleggene er gitt på følgende vilkår:**

**Retting av de ulovlige forholdene må være gjennomført innen 16. oktober 2015.**

**Pålegg etter plan- og bygningsloven § 32-3 kan følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf. plan- og bygningsloven § 32-6**

**Postadresse**  
Postboks 144

1541 Vestby  
[post@vestby.kommune.no](mailto:post@vestby.kommune.no)

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 1

1540 VESTBY  
[www.vestby.kommune.no](http://www.vestby.kommune.no)

**Telefon** 64 98 01 00  
**Telefaks** +47  
64980101.

**Org.nr.** 943 485 437  
**Bankgiro** 1613.07.00342

**2) Vedtak om tvangsmulkt jf. plan- og bygningsloven § 32-5.**

**Hvis fristen etter pkt 1 i dette pålegg ikke overholdes vil det påløpe tvangsmulkt med et engangsbeløp på kr 10.000,- ti-tusen kroner, og en løpende dagmulkt på kr 500,- fem-hundre kroner, for hver dag som går uten at påleggene er etterkommet.**

**Saksutredning**

**BESKRIVELSE OG VURDERING**

**Innledning:**

Vi har i brev av 17. juni 2014 informert tiltakshaver/hjemmelshaver om at det er registrert gjennomført ulovlige arbeider på eiendommen Gnr 65 bnr 29. Det ble gjort oppmerksom på at tiltakene er i strid med friluftslovens § 13 og at tiltakene iht. Kommuneplan for Vestby er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-3, og en godkjenning av tiltakene vil kreve dispensasjon fra kommuneplanen og tiltakshaver/hjemmelshaver ble oppfordret til å søke om retting/godkjenning i ettertid.

Det var pr. 1. mai 2015 ikke gjennomført retting eller mottatt søknad om retting for tiltakene. I vårt brev av 8. mai 2015 ble det varslet om at pålegg om retting vil bli utstedt dersom frivillig retting ikke har funnet sted innen oppgitte frist.

Vi kan ikke se at retting er utført eller omsøkt i tråd med utsendt varsel. Vi kan heller ikke se tilsvar på forhåndsvarsel om pålegg datert 5. juni 2015 har endret vår vurdering av saken.

**Tiltakshavers tilsvar til forhåndsvarselet:**

Det vises i tilsvaret til at eiendommen er overdratt til ny eier, Gunnar Grosvold, og at vedtak basert på forhåndsvarselet er ugyldig med bakgrunn både innholdsmangler og tilblivelsesmangler.

Området regnes av hjemmelshaver som innmark og at friluftslovens begrensinger i eiers råderett ikke kommer til anvendelse og det vises til at kommunen ikke har gjort en tilstrekkelig vurdering om hvorvidt parsellen er innmark eller utmark og at kommunen ikke har foretatt tilstrekkelig interesseavveining etter friluftsløves bestemmelser.

Det er i tilsvaret ingen angivelse av hjemmel for gjennomføring av tiltakene uten søknad utover at det henvises til at tiltakene er i tråd med arealplanene ved oppføringstidspunktet og at tiltakene er gjennomført i perioden 2007 til 2013.

Det kritiseres også at kommunen har gjennomført befaring av eiendommen uten representasjon fra grunneier tilstede.

**Bygningssjefens vurderinger:**

**Eier av eiendommen:**

Det er oppgitt at eiendommen er overdratt til ny juridisk eier, Gunnar Grosvold, uten at dette er dokumentert eller opplyst tidligere.

I henhold til matrikkelen er Anne Grosvold fortsatt oppført som eier og hun opprettholdes som mottaker av pålegg, og økonomiske krav vil bli rettet til henne.

### **Innmark eller utmark:**

Det kan i denne saken ikke være tvil om at kommunen regner området som utmark.

Dette fremgår helt tydelig av brev av 17. juni 2014 der våre vurderinger av området og søknadsplikt helt klart fremgår og vi anser våre henvisninger til tidligere korrespondanse i saken og våre vurderinger i begrunnelse for varslene til å være tilstrekkelig utfyllende for dette spørsmålet og tilstrekkelig utredet for utstedelse av pålegg etter frilufsloven.

Hvorvidt det er utmark eller innmark har ingen betydning for pålegg etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

Det er også helt klart at alle typer tiltak, også tiltak som ikke faller inn under tiltaksbegrepet i plan- og bygningsloven som bidrar til å endre karakter på strandsonen fra offentlig tilgjengelig utmark i strandsonen, er i strid med kommuneplanens arealdel og frilufslovens intensjoner og følgelig ikke tillatt. Temaet er utførlig beskrevet i Miljøverndepartementets rundskriv T-2007-3, side 30 og 31

### **Interesseavveining:**

Det er i forbindelse med varslet vist til tidligere korrespondanse der kommunen klart har vurdert allmennhetens rett til tilgang og bruk av strandarealenesom er viktigere enn grunneiers rett til å bruke arealet etter eget ønske.

Dette fremgår også av administrasjonens forslag om bygge og deleforbud med begrunnelsen i allmennhetens interesser i området i forbindelse med søknad om opprettelse av eiendommen og utvidelse av brygge i 2006-07. Administrasjonens forslag var begrunnet med at store deler av eiendommen som var søkt fradelt var ubebygd og allment tilgjengelig strandsoneareal som burde sikres til allment bruk.

Planutvalget fant ikke grunn til å støtte administrasjonens innstilling med følgende begrunnelse. :

*«Planutvalget ser ikke behov for å nedlegge midlertidig bygge- og deleforbud etter pbl. § 33. Det vises til kommuneplanens arealdel 2003-2012, vedtatt av Vestby kommunestyre 16.juni 2003, hvor det i § 4 allerede er inntatt et generelt forbud mot alle tiltak nærmere sjøen enn 50 meter.»*

Dette viser men all tydelighet at strandområdet er tilstrekkelig vurdert med hensyn til allmennhetens rettigheter og at planutvalget har lagt til grunn at kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud er tilstrekkelig for å sikre at området forblir tilgjengelig og ikke blir nedbygd.

Miljøverndepartementets rundskriv T-2007-3 fremholder at det skal svært mye til for at interessene til eier av fritidsbolig veier tyngre enn allmennhetens rett til utøvelse av friluftsliv etter frilufslovens bestemmelser og at allmennhetens rettigheter ikke avskjæres av at det finnes andre områder i nærheten som kan benyttes til formålet.

### **Samsvar med plan/ikke søknadspliktige tiltak:**

I Vestby kommune har det vært totalforbud mot alle typer tiltak i sonen fra sjø og 50 meter innover land, horisontalt målt, siden ikrafttredelse av kommuneplan for Vestby den 2. april 1990.

At tiltakene skulle være unntatt søknadsplikt må i beste fall bero på en misoppfatning av at plankartet angir alle begrensinger for gjennomføring av tiltak i strandsonen.

Alle tiltak som omhandles av forhåndsvarsel om pålegg, både tiltak etter plan- og bygningsloven og tiltak som er i strid med friluftsløven § 13, er gjennomført etter ikrafttredelse av kommuneplan for Vestby kommune 2. april 1990 og friluftsløvens ikrafttredelse 1. juli 1957 og således i strid med både kommuneplanen og friluftsløven.

#### **Befaring uten representasjon fra grunneier:**

Kommunen har ved flere anledninger synfart eiendommen etter at det ble åpnet ulovlighetsoppfølging på eiendommen. Det er også tatt bilder i området.

Kommunens tilsyn av situasjonen på eiendommen er gjort med bakgrunn i at kommunen ble kjent med de ulovlige tiltakene. Kommunen har med bakgrunn i de tilbakemeldinger som er gitt fra hjemmelshaver ikke funnet grunnlag for å innkalle til befaring med representant for grunneier tilstede.

#### **Bygningssjefens konklusjon:**

Foruten fritidsboligen og bryggen tilknyttet denne, er alle tiltakene som faller inn under tiltaksbegrepet i plan- og bygningsloven, også tiltak som måtte være utført før fradelingen av tomten i 2007, gjennomført uten søknad og tillatelse og må anses som i ulovlige.

Bygningssjefen finner det nødvendig å utstede formelt pålegg om retting, jf. Plan- og bygningsloven § 32-3 med bakgrunn i overstående vurderinger.

Bygningssjefen finner også grunnlag for å fatte vedtak om tvangsmulkt jf. Plan- og bygningsloven § 32-5 med bakgrunn i at overtredelsene må anses alvorlige ettersom tiltakene er utført i strandsonen.

#### **Klagerett**

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett".

Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Vestby kommune uvedkommende.

Med hilsen

Hans Christian Fæste  
RO-leder

Idar Fagereng  
Avd. Ingjenør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

## **ORIENTERING OM KLAGEADGANG**

### **KLAGEORGAN**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet, klageorgan for vedtak fattet av Det faste utvalg for plansaker og bygnings sjefen.

En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Fylkesmannen i Oslo- og Akershus for avgjørelse.

### **KLAGEADRESSAT**

Klagen skal sendes til:

Vestby kommune, bygningsavdelingen, Postboks 144, 1541 VESTBY.

### **KLAGEFRIST**

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

### **INNHALDET I KLAGEN**

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

### **UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET**

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes bygningsavdelingen og begrunnes. Bygningsavdelingens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

### **RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING**

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

### **KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK**

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for bygningsavdelingen senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.