

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering 1	
27 JAN 2017	
Ark/saks/nr. 16/2625	Løpenr.
Saksh.	Tilgangskode

Lindås Kommune, sak 16/2625.

Byggesaksavdeling v/ Siril Sylta

Alversund 27. 01. 2017

Sender herved svar på brev av 06.12 2016

Varsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt - gbnr133/79 Soltveit søndre.

Jeg vil her gå gjennom saken og vise til fakta. Legger ved nødvendig dokumentasjon.

Kommunen legg til grunn at det er anlagt avkjørsle på eidedomen gnr. 133 bnr. 66, utan at det ligg føre søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova.

Kommunen har etter mitt syn fått feilaktig informasjon i denne sak, da jeg ikke på noen måte er kontaktet av deres representant om de forhold som er nevnt i brev av 6.12.2016.

Sakens faktum er som følger. Da denne tomt ble kjøpt av min far for over 37 år siden, var der en plass der biler kunne kjøre inn og ut av tomten. Derfor kan det ikke hevdes at det er anlagt en ny avkjørsel fra tomten siste 37 år. Det som min far har fått utført, er å lage seg en biloppstillingsplass for bil. Det er etter loven et ikke søkbart tiltak dersom den ikke er nærmere enn en meter fra nabogrensen. Kopi av loven følger.

Veier og biloppstillingsplasser

Interne veier og biloppstillingsplasser som ligger minimum 1,0 meter fra grensen til naboen krever ingen søknad.

Jeg kan derfor ikke se at det på noen måte er blitt utført tiltak fra eier sin side som krever søknad. Forventer da at kommunen stryker denne feilaktige informasjonen som de her fremsetter i brevet av 6.12.2016. Undrer meg på hvordan kommunen kan komme med slike uriktige opplysninger uten på noen som helst måte ha tatt kontakt med eier av tomt for å få avklart forholdet.

Kommunen legg til grunn at det er etablert søknadspliktig terrasse på gnr. 133. bnr. 79 og bnr. 87, utan at det ligg føre søknad om løyve til tiltak.

Her legger også kommunen feilaktige opplysninger til grunn. Svært rart at kommunen kommer med en slik grov beskyldning mot eier av 133/79 uten å ha kontaktet eier på forhånd, etter mitt svar til kommunen i brev dat.12.10.2016. Krever svar fra avdelingsleder byggesak om slik praksis er godtatt og vanlig.

Sakens faktum er som følger:

Det er bygget en platting på sør og vestsiden av boligen, slik som loven tillater. Før etablering ble et topplag av pukk fjernet. Når det gjelder terrassen som er i sammen med plattingen vil den bli demontert slik at den vil fremstå innenfor 15 m² av slik loven formulerer. Terrassen vil da være etablert 4 meter fra nabogrense, men plattingen ligger nærmere.

Terrasse

Bygging av terrasse på bakken i områder med arealformål byggeområde ligger utenfor tiltaksbegrepet etter pbl. § 20-1. "På bakken" betyr at terrassegulvet ikke kan ligge høyere enn 0,5 m over terreng. Terrasser berører i liten grad forhold som skal vurderes etter pbl. En terrasse som ligger lavt eller i flukt med terrenget vil verken medføre særlig risiko for brannspredning

eller påvirke andre forhold på naboeiendommer som for eksempel lys og luft i forhold til det som følger av annen normal bruk direkte på mark.

Plattingen er forankret og anlagt på fylling som er etter gjeldende krav og regler.

Fyllingen som er etablert, har startet over en meter fra nabogrense.

Enkelte mindre fyllinger og planering av terreng er unntatt søknadsplikt. Hva som anses som mindre, vil avhenge av tiltakets karakter og innvirkning på omgivelsene.

Unntaket gjelder fylling/planering der høydeforskjellen i forhold til opprinnelig terreng er inntil

- 3 m i spredtbygd strøk
- 1,5 m i tettbygd strøk
- Plattingen er som loven tillater det nærmere enn 4 meter fra nabogrense.
- § 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse
- [Byggesaksforskriften med veiledning (SAK)] Publisert 2. desember 2015
- Avstandskravet i pbl. § 29-4 andre ledd og kan plasseres nærmere nabogrensen enn 4 m. Terrasse, platting eller lignende som ikke anses som søknadspliktig etter pbl. § 20-1,

Dersom kommunen ønsker søknad for plattingen siden den er bygget i sammen med en 15m² terrasse, vil det selvsagt bli etterkommet. Huseier kan også sette opp en levegg på inntil ti meter dersom det er ønskelig for kommunen, da det er et tiltak som ikke er søknadspliktig.

Føresegner om søknadsplikt følger av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-2, jf. byggesaksforskriften (SAK) kap. 4. • Kommunen legg til grunn at tidlegare godkjent tilbygg er teke i bruk som eige brukseining på eigedomen gnr. 133 bnr. 79, utan at det ligg føre søknad om bruksendring/oppdeling av brukseining i bustad.

Beklager om årsak til feil benevnelse, «**eige brukseining**» også i mitt brev til dere dat. 12.10.16, har vært med å fjerne sakens anliggende som er «innredning av kjeller». Årsak til feil benevnelse kan være at Siril Sylta i referat fra forhåndskonferanse 06. 02.2014, satte ordlyden bueining, noe som er forvirrende i forhold til sakens kjerne, innredning av kjeller i tilbygg av boligens sokkel etg. (Se vedlegg pkt.6.).

Det kan kanskje se ut som saksbehandler kan ha blandet tilbygg 1.etg. og innredning av kjeller i samme pkt. Når det gjelder tilbygget som er godkjent, mangler det ferdigattest. Dette avviket beklager jeg. Ferdigattest med vedlegg i saken er vedlagt dette brev.

Når det gjelder innredning av kjeller er det ikke riktig å hevde at det ikke er sendt inn søknad. Det ble sendt inn søknad for tiltak 09. 07.2009. (Se vedlegg pkt.4), vedr. Innredning kjeller. Det har flere ganger vært møter og samtaler med tidligere eier av bolig og representant for kommunen.

Her kom det fra kommunen ønske om at huseier byttet ansvarlig prosjekterende for arbeidet. Huseier gjorde som kommunen sa, og avsluttet vedkommende oppdrag. Nye tegninger er også innsendt til kommunen. (Se vedlegg pkt. 5. Vedr. Innredning kjeller). Det er svært rart at kommunen sin saksbehandler bruker navn på utenforstående i denne dialog. Dersom kommunen mangler nødvendige dokumenter på kjelleren, blir de selvsagt ettersendt etter avtale med deres representant. Jeg minner igjen om at det ikke er korrekt, som det fremkommer i brev til undertegnede, at kjeller er innredet som en egen bruksenhet. Når det gjelder kjeller har huseier et ønske om en befaring med kommunen sin representant og huseier, slik at en får en felles forståelse for hva som er utført og hva loven sier. Ønsker å bli kontaktet snarest mulig av en representant for kommunen. Ønsker også at tidligere eier skal møte siden han har mye dokumentasjon som kan hjelpe oss alle videre med saken.

Litt av begrunnelsen for en slik befaring er at det fremkommer en del sammenblandinger i brevet som er sendt undertegnede fra kommunen. Sammenblandinger som er helt nødvendig å gjennomgå .

Førehandsvarsel om vedtak med pålegg om retting

Om det ulovlege tilhøvet ikkje vert retta innan fristen kan saka verte følgd opp med pålegg om retting etter pbl. § 32-3. Det vert orientert om at dersom eit pålegg ikkje vert følgt, kan kommunen utferde førelegg etter pbl. § 32-6. Eit førelegg vil kunne få same rettsverknad som ein rettskraftig dom og fullbyrdast etter reglene for dommar. Eit førelegg kan tinglysast som hefte på eigedomen.

Førehandsvarsel om vedtak om tvangsmulkt Om pålegg om retting ikkje vert etterkome, har bygningsstyresmakta høve til å fastsetje tvangsmulkt etter pbl. § 32-5. Vedtak om tvangsmulkt kan utferdast utan vidare varsel. Det vert orientert om at pålegg som ikkje vert etterkommen vil kunne følgjast opp med førelegg som kan få verknad som en rettskraftig dom, jf. pbl. § 32-6. Rett til å gje uttale Du har rett til å gje uttale i saka. Uttale må vera sendt innan 28.12.2016. Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 16/2625

Kopi av dette varselet er sendt Jarle Aase, eigar av gnr. 133 bnr. 31 til orientering.

Viser til overstående tekst som er kopiert opp fra deres brev.

Det er med stor undring jeg leser at en nabo har fått kopi av dette brev. Ønsker en juridisk dokumentasjon på at det er i henhold til loven. Jeg stiller meg svært undrende til det varselet som dere har sendt meg. Det kan se ut som en av deres representanter er blitt svært godt informert av en tredjeperson i denne sak. Trenger også lovhjæmmel på at slike brev kan sendes undertegnede uten forvarsel eller mulighet til å svare for seg på forhånd. I dagens samfunn er slik fremgangsmåte ikke akseptert. Har et sterkt ønske om at dialogen videre skal være med Siril Sylta i denne sak. Hun har tross alt vært inne i saken før sammen med bl.a. tidligere eier av bolig. Dialogene var vedrørende kjelleren.

Med vennlig hilsen



Remi Andre Tofting.

VEDLEGG:**Vedlegg sak 16/2625. Vedr. avkjørsel for G.nr.133. B.nr.66**

1. Kopi utskrift hjemmelsbrev for G.nr.133 B.nr.66, f.o.m. 30.06.1961. t.o.m. 24.08.79.
2. Kopi Skjema, «Overdraing av fast eiendom», dat. 18. 08.1979.

Kopier som vedlegg i sak 16/2625. Vedr. Terrasse G.nr.133 B.nr. 79/87

1. Bilde av vestsiden, før topplag av singel og pukk ble fjernet for plassering av platting.
2. Bilde fra 1971 som viser del av terrenget mellom G.nr. 133 og B.nr. 79, 27, og 31.
3. Innfelt bilde (1971) som illustrerer objekt plassering for bildemotivet.
4. Bilde av sørsiden før topplag av singel og pukk ble fjernet for plassering av platting.
5. Bilde av platting under utførelse.

Kopier som vedlegg i sak 374/03. Vedr. tilbygg, G.nr.133 B.nr.79

1. Søknad om ferdigattest, dat. 27.02.17
2. 11. stk. oppgraderte bilder av bygg og innredninger.
3. Melding om tiltak/situasjonskart, dat. 19.11.03.
4. Oppgraderte godkjente tegninger, dat.12.12.03.
5. Dokument fra Lindås Kommune v/Areal og Miljøavdeling, dat.16.12.03.
6. Dok. fra Lindås Kommune, Teknisk etat, m/henv.dat.12.12.03.
7. Dok. Statens Kartverk, dat. 14.12.04.
8. Fakt. dok. Lindås Kom. Dat. 16.12.03.
9. Dok. fra Lindås og Meland Brannvern. (Godkjennelse av montert Peis-ovn). Dat. 04.03.05.

Elektriker og Rørlegger arbeider i forbindelse med tilbygg/rehabilitering, er utført av hhv.

Elektro-service AS.

Nordhordland Elektro A/S.

Stendal VVS AS.

Vedlegg sak 16/2625. Vedr. Innredning kjeller.

1. Kopi-melding om arbeid, dat. 13.12.98. Sak 14/94.
2. Kopi-nabovarsler, dat. 13.12.93. Sak 14/94.
3. Kopi-Byggeløyve, dat. 05.09.94. Sak 14/94.
4. Kopi-Tegninger» Innredning av blindkjeller» sendt Kommunen 09. 07.2009.
Ref.2009/1495 – 17625/2009.
5. Kopi-Tegninger dat. 18. 09.2013, og medfølgende brev etc., levert Kommunen
27.01.2014.
6. Kopi side 1. Ref. fra forhåndskonferanse 06.02.14.