



Gunnar Vetlejord
Røsvikdalen 57
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/3571 - 17/9978

Saksbehandlar:
Tone Margrethe Berland Furustøl
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:
30.03.2017

Førehandsvarsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt - gbnr 188/512 Gjervik Ytre

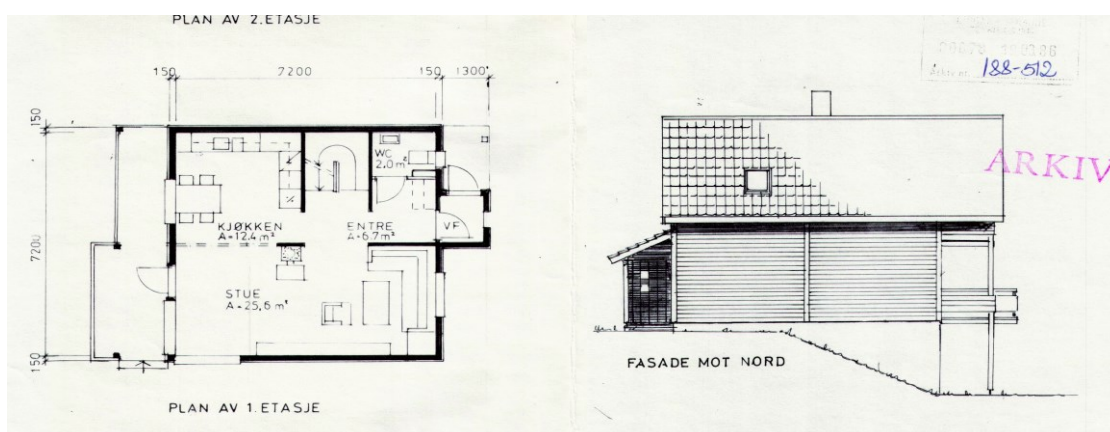
Tiltakshavar: Gunnar Vetlejord

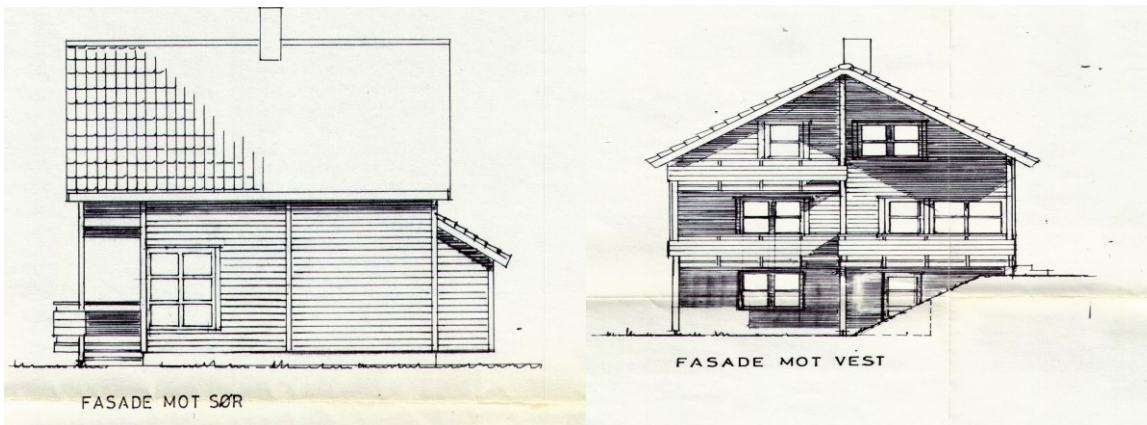
Grunneigar: Gunnar og Liv Vetlejord sidan 29.03.1988

Det vert vist til kommunen sitt brev av 08.12.2016 med førespurnad om utgreiing om mogleg ulovleg tilhøve, samt dykkar tilsvar av 11.01.2017.

Det var synfaring på eigedomen den 22.02.2017 med tiltakshavar tilstades.

Eigedomen er omfatta av reguleringsplanen for felt E Såta. Det var søkt om oppføring av bustaden på eigedomen i 1986. Planteikningane med snitt og fasade viser kva det var blitt gitt byggeløyve til:





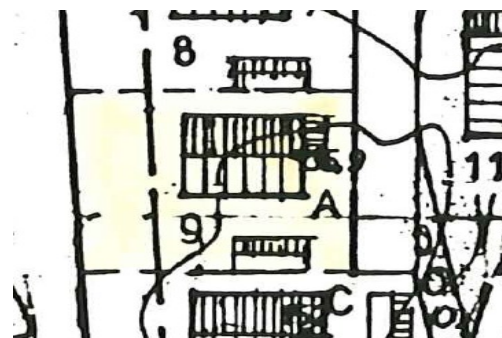
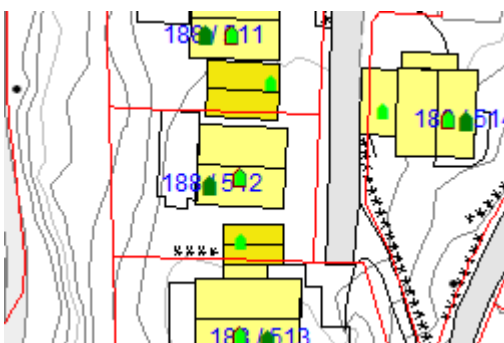
Skråfoto frå 1991 viser korleis bustaden såg ut etter at bustaden var ferdigstilt:



Kommunen legg til grunn at det er utført fleire tiltak på eigedomen gnr. 188 bnr. 512, utan at det ligg føre søknad om løyve til tiltak. Dette gjeld følgjande tiltak:

1. Levegg mellom bnr. 512 og 513

Grunnkart og utsnitt av godkjent plan:



På grensen mellom gnr 188. bnr 512 og gnr. 188 bnr 513 er det oppført ein levegg. Leveggen er oppført midt på garasjen til gnr 188 bnr 512 slik at tiltakshavars garasje og levegg er bygd saman. Leveggen er nylig oppført og vurderes etter dagens regelverk.

Vurdering av levegg mellom bnr 512 og 513

Leveggen er opplyst å vere 1,9 m høg med lengde 5,8 m. I følge pbl. § 20-5 e), jf. SAK 10 § 4-1 d) pkt. 2 kan en levegg (skjermvegg) som er «forbundet med bygning « og plassert «inntil nabogrensa», ha høyde inntil 1,8 m og med lengde inntil 5 m. Leveggen er 0,1 m for høy og 0,8 m for lang. Leveggen er såleis ikkje innanfor unntaksbestemmelsen og er søknadspliktig.

For å få leveggen innanfor gjeldande regelverk så kan følgjande gjørast:

1. Samtykke frå nabo, jf. pbl. § 29-4.
2. Rettast slik at den kan gå inn i unntaksbestemmelsen.
3. Søkjast dispensasjon frå den delen av leveggen som går ut over unntaksbestemmelsen.

Reguleringsplanen viser eigedomsgrensa og ei stipla linje mellom bustad og byggegrensa. Det er 6 meter frå eigedomsgrensa til byggegrena. Leveggen endrar arealbruken av eigedomen og er truleg er i strid med byggegrensa. Leveggen er såleis eit tiltak etter pbl. § 1-6. KMD har tidligare uttalt at ei byggegrensse setter yttergrensa for kor eit tiltak etter pbl. § 1-6 kan plasserast, og at grensa er absolutt. Det må søkast dispensasjon for å bryte regulert byggegrensse.

Det må dokumenterast på vedlagte situasjonskart:

- Plassering av levegg med korrekte mål.
- Avstand frå eigedomsgrensa til byggegrensse.
- Avstand frå levegg til nabo.

2. Terrasse over regulert byggegrensse

Det er ført opp terrasse på framsida av bustaden mot vest. Terrassen er ikkje ein del av byggjeløyyvet ved oppføringa bustaden og ikkje teikna inn på de originale planteikningane samt vere i strid med byggegrensa.

Terrassen kan sjåast på skråfoto frå 2012:



Vurdering av terrasse over regulert byggegrense

Då terrassen ikkje er vist på originalteikningane tas det utgangspunkt i dagens regelverk. En terrasse med høgde inntil 0,5 m over ferdig planert terreng er ikkje søknadspliktig. Terrassen er då ikkje å rekne som eit tiltak etter pbl. § 20-1. Reglane om avstand til nabogrense § 29-4 gjelder ikkje. Terrassen kan vere bygd saman med bygninga. Det er inga begrensing over kor stor grunnflate terrassen kan ha.

Det er ikkje opplyst om terrassen er bygd med høgde inntil 0,5 m over ferdig planert terreng. Tiltakshavar må opplyse om dette på vedlagte situasjonskart. Til orientering, så er ein terrasse med høgde inntil 0,5 m over ferdig planert terreng søknadspliktig. Terrassen er då å rekne som eit tiltak etter pbl. § 20-1. Terrasser inntil 50m² er eit søknadspliktig tiltak som tiltakshavar kan vere ansvarlig for sjølv, jf. pbl. § 20-4 og SAK10 § 3-1. Terrasser over 50m² er eit søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl. § 20-3.

Reguleringsplanen viser eigedomsgrensa og ei stipla linje mellom bustad og byggegrense. Det er 6 meter frå eigedomsgrensa til byggegrena. Terrassen er truleg i strid med byggegrensa. Terrassen er såleis eit tiltak etter pbl. § 1-6. KMD har tidligare uttalt at ei byggegrense setter yttergrensa for kor eit tiltak etter pbl. § 1-6 kan plasserast, og at grensa er absolutt. Det må søkast dispensasjon for å bryte regulert byggegrense.

Det må dokumenterast på vedlagte situasjonskart:

- Plassering av terrasse med korrekte mål.
- Terrasse høgde over planert terreng målt på det høgaste punktet.
- Avstand frå eigedomsgrensa til byggegrense.
- Avstand frå terrasse til naboar.

Det må sendast inn fasadeteikning som viser høgde frå terrassegolv til planert terreng.

3. Levegg mellom bustad og garasje og bustad

Tiltaka ansjås å vere av «mindre betydning», jf. pbl. § 32-1. Kommunen avstår frå å forfølgje ulovligheita. Det vart fatta ei eiga beslutning om dette med tilhørande skriv. Beslutninga er ikkje eit enkeltvedtak og kan såleis ikkje påklagast.

Samandrag:

Leveggen mot sør er eit søknadspliktig tiltak. Den er ført opp utan løyve og truleg i strid med regulert byggegrense.

Det må dokumenterast om terrassen mot vest faller inn under unntaksbestemmelsen eller om den er eit søknadspliktig tiltak med/utan ansvarleg foretak. Terrassen er truleg i strid med regulert byggegrense.

Tiltaka må dokumenterast på vedlagte situasjonskart.

Utnyttingsgraden i reguleringsplan er oppgitt til U=0,2. Utnyttingsgraden må påførast situasjonskart. Overskriding av utnytingsgrad krev dispensasjon.

Føresegner om søknadsplikt følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-2, jf. byggesaksforskrifta (SAK) kap. 4.

Kommunen vurderer tiltaka som eit tilhøve i strid med plan- og bygningslova.

Frist for retting

Det ulovlege tilhøvet må **rettast innan 15.05.2017**.

Retting må skje ved at tiltaket førast tilbake.

Kommunen må få skriftleg underretting når arbeidet er ført tilbake. I tillegg må det sendast inn dokumentasjon/foto av at tilhøvet er retta.

Innsending av søknad i ettertid

Det er høve til å sende inn søknad om løyve innan 15.05.2017.

Søknaden vil bli handsama etter gjeldande plangrunnlag og regelverk. Om det vert gjeve løyve til tiltaket vil sak angående ulovlege tilhøve verte avslutta.

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 21.04.2017**.

Gebyr

Gebyr vert rekna ut i frå Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Det vert sendt ut krav om gebyr i samsvar med gjeldande forskrift når saka er ferdig handsama.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 16/3571

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

188-512_Situasjonskart

Kopi til:

Morten Magnus Andreassen

Røsvikdalen 59

5914

ISDALSTØ

Mottakrar:

Gunnar Vetlejord

Røsvikdalen 57

5914

ISDALSTØ