



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Kristine Dahl, 55 57 23 73

Vår dato  
20.12.2011  
Dykkar dato  
18.05.2011

Vår referanse  
2011/6884 423.1  
Dykkar referanse  
2010/1523

Lindås kommune  
Byggesak  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

### **Vedtak - Lindås - Gnr 212 bnr 65 - 66 - 68 - Eikanger Øvre**

Vi viser til ovannemnde klagesak frå Lindås kommune ved byggesak, motteken her 25.5.2011.

Fylkesmannen ber om orsak for den lange sakshandsamingstida.

#### **Vedtak**

Fylkesmannen i Hordaland stadfestar byggesak vedtaket sitt av 8.3.2011 når det gjeld pålegg om retting for følgjande tiltak:

- tiltak 6: steinkai mot aust
- tiltak 3: tilbakeføring av anneks
- tiltak 14.: tak over båtgarasje
- tiltak 9: flytebyggje

**Ny frist for retting og tilbakeføring vert sett til 15.4.2012.**

Med heimel i plan- og bygningslova § 32-5 vert det fastsett ny tvangsmulkt på kr. 25 000,- og ein dagmulkt på kr. 250,-.

Dersom retting og tilbakeføring ikkje er utført innan fristen den 15.4.2012, forfell tvangsmulka kr. 25 000,- til betaling. Dagmulkta, kr. 250,- per dag, går frå forfallsdato den 15.4.2010 inntil pålegget vert oppfylt.

Fylkesmannen i Hordaland opphevar pålegg om retting i vedtak av 8.3.2011 for følgjande tiltak:

- tiltak 1: trappearrangement ned til kai mot vest
- tiltak 12: Støttemur
- tiltak 10: Blokkstein i sjø

Fylkesmannen opphevar vidare byggesak sitt vedtak av 8.3.2011 om krav om samanføyning av eigedomar.

## **1. Saksgang**

Lindås kommune ved byggesak gjennomførte den 8.10.2010 og 26.10.2010 synfaring på gnr. 212 bnr. 65, 66 og 68, grunneigar Tor Lien. Synfaringa avdekte ni etablerte tiltak på eige-  
domen, som kommunen meinte var ulovleg oppførte.

Den 22.10.2010 sendte byggesak ut førehandsvarsel til Tor Lien om pålegg om retting etter plan- og bygningslova (pbl) § 32-3 med påfølgjande tvangsmulkt etter pbl § 32-7. Tor Lien vart vidare gjeve høve til å sende inn søknad for dei ulovleg oppførte tiltaka. Frist for inn-  
sending av søknad vart sett til 25.11.2010.

Ved e-post den 13.12.2010 gjorde Tor Lien nærare greie for tiltaka utført på bnr. 65 m.fl.

I vedtak av 8.3.2011 gav byggesak pålegg om riving og fjerning av følgjande tiltak på eige-  
domane:

- tiltak 1: tretrapp i terreng ned til kai
- tiltak 3: innreing av anneks
- tiltak 6: kai mot aust, steinkai
- tiltak 9: flytebryggje
- tiltak 10: blokkstein i sjø
- tiltak 12: støttemur på land i vik mot sør
- tiltak 14: nytt tak over båtgarasje.

Frist for retting vart sett til 9.9.2011. I same vedtak vart det gjort vedtak om ilegging av  
tvangsmulkt på kr 50 000 og dagsmulkt på kr 500.

Vedtak av 8.3.2011 vart ved brev av 30.3.2011 påklaga av Tor Lien. Klagen vart handsama av  
plan- og miljøutvalet i møte 11.5.2011, sak 80711, som ikkje tok klagen til følgje. Saka vart  
deretter sendt Fylkesmannen for klagehandsaming.

Den 26.10.2011 gav Fylkesmannen byggesak sitt vedtak av 8.3.2011 utsetjande verknad, jf.  
forvaltningslova (fvl) § 42.

Det er bedt om synfaring i saka. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst slik den no ligg  
føre, og finn difor ikkje grunnlag for å gjennomføre synfaring, jf. fvl § 17.

## **2. Planstatus og heimelsgrunnlag:**

Gnr. 212 bnr. 65 mfl. er i arealdelen til kommuneplanen vist som byggjeområde noverande  
fritidsbusetnad.

Det er oppgjeve at eige-  
domen er uregulert, og i punkt 2.1 første avsnitt for føresegnene til  
byggjeområde er det satt følgjande plankrav:

*”I dei områda som er avsett til byggeområde, kan løyve til arbeid og tiltak etter pbl. §§ 81 og  
93 gjevast når det føreligg reguleringsplan (§ 27-1) eller utbyggingsplan (§28-2). For mindre  
byggjeområde kan det faste utvalet for plansaker gjera unntak frå kravet om utarbeiding av  
reguleringsplan / utbyggingsplan. Vilkåra for unntak er dei same som nemnt under pkt 2.4”.*

Av omsyn til heilskapen i rettsgrunnlaget viser vi også til punkt 2.4:

*”Ved søknad om arbeid og tiltak innafør eksisterande byggeområde kan kommunen gjera unntak frå krav omreguleringsplan / utbyggingsplan dersom tiltaket:*

- 1. Ikkje bryt vesentleg med eksisterande utbyggingsstruktur, volum og form på hus og landskap i området.*
- 2. Ikkje fører til vesentleg endra eller utvida bruk og at tiltaket ikkje vil vera til hinder for framtidig regulering av område.*
- 3. Ikkje inneheld meir enn 4 einebustader eller 800 m<sup>2</sup> bruksareal.*
- 4. Ikkje grip inn i viktige leike- eller naturområde.*
- 5. Kan sikrast infrastruktur som vassforsyning, avløp, el.forsyning, tilkomst til off. veg m v.*
- 6. Ikkje gjev vesentlege miljøulempe for eksisterande busetnad eller for framtidig utbygging.*

*Det kan likevel krevjast framlagt plan som skal syna: Avkøyringar, bygningar, parkering, leikeareal, større terrenginngrep og annan dokumentasjon for å kunne vurdera innhaldet og miljøeffektane i prosjektet”.*

Området i sjø er vist som LP, som er låssettingsplass. I punkt 5.6 er det gjeve følgjande føresegn til dette arealføremålet:

*”Tiltak som kan verka negativt inn på bruken av desse plassane, kan berre tillatast etter godkjenning av Fiskeridirektøren”.*

Pbl § 32-3 gjev bygningsmyndigheitene heimel for å gje pålegg om retting og fastsetjing av tvangsmulkt i same vedtak:

*”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”.*

### **3 Vurdering**

#### **Vurdering av påstand om brot på rettleiingsplikta:**

Det vert frå klagar si side hevda at byggesak ikkje har opplyst og rettleia klagar tilstrekkeleg i samband med kravet om innsending av søknad.

I førehandsvarsel av 22.10.2010 viser byggesak til kva type tiltak ein meiner er oppført utan at det er gjeve løyve. Kommunen ber vidare om at det vert sendt inn ein fullstendig søknad for desse tiltaka, av eit ansvarleg føretak. Vidare vert det opplyst at kommunen vil handsame saka slik den ligg føre, dersom søknad ikkje kjem inn. Fylkesmannen meiner at byggesak med

dette har oppfylt si opplysnings- og rettleiingsplikt i samband med avdekking av dei ulovleg oppførte tiltaka, jf. fvl § 11.

**Tiltak 1. Klage over pålegg om fjerning av trappearangement ned til kai mot vest:**

Byggesak har i vedtak av 8.3.2011 gjeve pålegg om fjerning av trappearangement ned til kai, jf. pbl § 32-3.

Byggesak skriv i si saksutgreiing følgjande om dette tiltaket:

*”Det vart gjeve høve til å senda inn fullstendig søknad innan 15.12.2010. Slik søknad er ikkje kome inn. Kommunen finn likevel saka godt nok opplyst og vil handsama saka ut frå dei opplysningar som ligg føre.*

*Vurdering:*

- *Så vidt administrasjonen kan bringe på det rene har det vore trekai på staden i mange år. Trekaien er etablert etter 1967. Trekai fins den dag i dag og er etablert før 2003.*
- *Det vert bemerkta at trapp og rekkverk er av nyare dato.*

*Konklusjon*

- *Administrasjonen har ingen merknadar til sjølve trebryggja.*
- *Administrasjonen finn ikkje å kunna godkjenna trappearangement med rekkverk på både sider av trapp, frå kaia og opp til nivå for hytta. Tiltaket vil verta kravd fjerna og terrenget kravd tilbakeført til opphavleg stand”.*

I klage datert 30.3.2011 skriv klagar at trappa har eksistert før kaia vart bygt, og viser til at trappa viser godt på kommunen sitt flyfoto av 2001. Klagar hevdar at utført arbeid berre har knytt seg til utskifting av rotne trinn samt endring av retning på trapp og oppføring av rekkverk av tryggleikssyn. Vidare viser klagar til at trappa er einaste tilkomst til kaia, og at tiltaket er heimla i pbl § 20-3 bokstav c. Fylkesmannen viser elles til klagen i sin heilskap knytt til dette tiltaket.

I saksutgreiinga til plan- og miljøutvalet sitt vedtak i møte 11.5.2011 skriv administrasjonen følgjande:

*”Adm.: Pbl. § 20-3 c gjeld mindre tiltak i eksisterande byggverk. Regelen er presisert i TEK10 § 4-1 bokstav b. Tiltaket kjem ikkje inn under nokon av dei unntaka som er lista opp under pkt. 1-3 (ikke bærende vegg..., ..enkle installasjoner, ildsted).*

*Ein gjer merksam på at kommunen har akseptert kaien slik han ligg.*

*Tiltaket sin eksistens frå tidlegare av. Administrasjonen vil ikkje utelukke at opprinneleg trapp kan ha vore lovleg, til dømes fordi den ikkje var søknadspliktig når den vart sett opp. Det inneber ikkje at nye tiltak i området er lovlege. Så vidt administrasjonen kan sjå er det ingen delar av opprinneleg trapp igjen på staden. Plassering og utforming av trappa er i følgje klagen endra.*

*Mange kaiar vart bygde utan at det vart etablert vegar/trapper/andre tiltak i tilknytning til desse. Dette hadde samanheng med bruken av kaien. Dersom endra føresetnader skulle medføre at det er trong for endring av, eller nye, tiltak vil dette være søknadspliktig på vanleg*

*måte. Dette gjeld og dersom tiltaket skulle vise seg å ha manglar med tryggleiken.*

*Kommunen vil peike på at klagar er oppfordra til å søke om tiltaket, men at dette ikkje er gjort. Dette medfører at alternativ utforming/plassering av tiltaket ikkje er ein del av klagehandsaminga så lenge dette ikkje er påberopt.*

*Vedtak vedr. tiltak 1, tretrapp i terreng ned til kai mot vest, vert oppretthalde”.*

Fylkesmannen har ved brev datert 22.7.2011 motteke tilleggsmerknader i saka frå Advokatfirmaet Harris DA ved advokat Ståle Eeg Nielsen, som der skriv følgjande om det aktuelle tiltaket:

*”Kommunen gjør nå gjeldende at det ikke kan anses å ha foreligget en søknad, i motsetning til ved behandlingen den 08.03.2011*

*Med henvisning til pkt. 2 over gjøres gjeldende at vedtaket må oppheves, Tor Lien må gis anledning til å sende inn begrunnet søknad, herunder søknad om dispensasjon for en trapp som er ført opp til erstatning for den eksisterende trappen.*

*Det vil måtte være sentralt i dispensasjonsvurderingen at eiendommen gis adkomst til en kai kommunen finner lovlig, hva skulle ellers være poeng med en kai til en fritidseiendom ?”.*

På bakgrunn av det administrasjonen skriv i saksutgreiinga, legg Fylkesmannen til grunn at det tidlegare har vore etablert ei trapp på eigedomen, om enn med ei noko anna plassering og utforming. Tiltaket som no er ført opp må reknast som eit nytt tiltak, som krev søknad etter pbl.

Fylkesmannen legg til grunn at omsøkt tiltak manglar både dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen og godkjenning etter reglane i pbl. Byggesak har då heimel for å gje pålegg om retting og treffe vedtak om tvangsmulkt etter pbl § 32-3.

Når avdeling for byggjesak i si saksutgreiing vidare skriv at ein *”ikkje finn å kunna godkjenna trappearangementet med rekkverk på både sider av trapp, frå kaia og opp til nivå for hytta”*, har byggesak med dette teke stilling til om tiltaket materielt sett kan godkjennast. Når byggesak går inn på ei slik vurdering, vil dei krav til grunngeving og heimeltilvising som forvaltningslova set også gjelde. Eit alminneleg prinsipp i forvaltningsretten er at krava til grunngevinga vert skjerpa jo meir inngripande vedtaket er for parten. Unntak vil kunne tenkjast for dei tilfella der det nærast er openbert at tiltaket ikkje kan godkjennast.

Gjeldande eigedom er avsett til byggeområde fritidsføremål heilt ned til sjø i plan vedteken etter pbl av 1985. Strandsonevernet i pbl § 1-8 gjer seg difor ikkje gjeldande for denne eigedomen. Kommunen kan ikkje utelukke at den førre trappa ned til kaia var lovleg, og har funne å kunne godkjenne kaia. Fylkesmannen finn det etter dette ikkje openbert at omsøkt tiltak ikkje kan godkjennast. Når kommunen har teke det steget og vurdert om tiltaket kan godkjennast, må byggesak samstundes her grunnkje kvifor ein har kome til den konklusjon at tiltaket ikkje kan tillast og difor vert kravd fjerna.

Basert på vår saksutgreiing ovanfor, kan Fylkesmannen ikkje slå fast at det er grunn til å rekne med at sakshandsamingsfeilen ikkje kan ha verka bestemmande på vedtaket sitt inn-

hald, og vi finn difor å måtte kjenne avdeling for byggesak sitt pålegg om fjerning av tretrapp med rekkverk ned til kai ugyldig, jf. fvl § 41.

Denne delen av saka må difor handsamast på nytt av kommunen. Fylkesmannen vil presisere at vi med vår konklusjon ikkje har meint å leggje føringar for resultatet ved ny handsaming av dette tiltaket i kommunen.

Vi peikar ellers på at vedtaket vårt heller ikkje stengjer tiltakshavar sin rett til å sende inn etterfølgjande dispensasjonssøknad for det utførte tiltaket.

### **Tiltak 6: Klage over pålegg om fjerning av steinkai mot aust**

Byggesak har gjeve pålegg om tilbakeføring av steinkai i samsvar med løyvet, jf. pbl § 32-3.

I vedtak av 8.3.2011 skriv byggesak følgjande om dette tiltaket:

*”Vurdering.*

*Det vert vist til teikning av naust, Plan 1 etasje og snitt, datert 0809.06.1998 motteke byggesak den 30.07.1998. Planteikninga viser ein kaifront mot aust på ca 4 meter breidd i ein avstand på 1,2 m mot aust, målt frå fasadelivet på naustet. I tillegg er det vist ei steintrapp ut i sjø 1,4 meters breidd som stikk ut 1,4 meter mot aust.*

*Det som er bygget av kai er vesentleg større enn det som er vist i samband med løyve til naustet.*

- *Konklusjon*

*Administrasjonen finn ikkje å kunna godkjenna kaia som bygd. Tiltaket er i strid med kommuneplanen. Området skal tilbakeførast til opphavleg stand, og kaia skal tilbakeførast til eit omfang lik det gjevne byggeløyvet for naustet”.*

I klage datert 30.3.2011 bestrid klagar at kaia er bygd i strid med det som var omsøkt, og viser til teikning A-00-01. På denne bakgrunnen meiner klagar at pålegget er gjeve på feil faktisk grunnlag og dermed er ugyldig.

I saksutgreiinga til plan- og miljøutvalet sitt vedtak i møte 11.5.2011 skriv administrasjonen følgjande:

*”Adm.: Kaien vart godkjend i rammeløyve av 29.12.1998. Godkjenninga var basert på teikning A-10-01 motteken 30.7.98, jfr revisjonsindeks omtala under tiltak 3. I rammeløyvet vart det stilt krav om endring av glassflatene/vindauga i naustet. Det er kun dette temaet som har vært drøfta i vidare saksgang. I brev frå ark. Helen av 9.4.1999 står det:*

*”Det vedlegges tre sett tegninger som viser endelig utforming av naust, der det er tatt hensyn til merknader vedrørende vindus utforming og størrelse.”*

*I igangsettingsløyvet 8.6.1999 vert ovanstående endring handsama. Det vart nok ein gong kravd nye teikningar av dei tilhøva som vart omtala. Storleiken på kaien var ikkje handsama.*

*Flyfoto viser kaien slik han er bygd, ikkje slik han er omsøkt og godkjend. Vedtak vedr. tiltak 6 kai mot øst, steinkai, vert oppretthalde”.*

I tilleggsmærknader motteke 22.7.2011 skriv advokat Ståle Eeg Nielsen følgjande om dette aktuelle tiltaket:

*”Det ble søkt om og gitt tillatelse til oppføring av kai i 2001.*

*Kommunen viser til plantegninger mottatt den 30.07.98 og konstaterer at nåværende kai er bygget lenger ut enn godkjente tegninger viser.*

*På denne bakgrunn finner kommunen «ikkje å kunna godkjenna kaia som bygd».*

*Kommunen har imidlertid den 18.09.98 (VEDLEGG 13) fått reviderte tegninger inklusive revidert situasjonsplan som viser at kaien går ut til og noe forbi det skjæret som fremgår av de kommunale kartene, altså i strid med det kommunen hevder var omfattet av tillatelsen. Følgelig bygger kommunens vedtak på uriktig faktum og vedtaket er, foruten på de allerede påberopte grunnlag, ugyldig også på dette grunnlag”.*

Fylkesmannen har gått gjennom teikningane innstempla hjå kommunen den 18.9.1998, som advokat Ståle Eeg Nielsen viser til.

Teikningane som inngår i søknaden held generelt eit høgt detaljeringsnivå, men Fylkesmannen kan ikkje sjå at kaia ut i sjø er teikna inn på nokon av dei tilsendte teikningane. I teikning A-12-13, som syner naustet og land frå aust, er det teikna inn ei rett line mot sør. Slik Fylkesmannen ser det, viser teikninga at naustfasade mot aust skal flukte med land i retning sør. Mot nord skal naustet avsluttast med ein båtgarasje.

På situasjonsplanen datert 9.6.1998 er det riktig nok teikna ein utstikkar ved sida av og framom naustet. Men det går ikkje fram av situasjonskartet kva dette skal førestille, og utstikkaren er heller ikkje målsett. Denne er heller ikkje fargelagt slik som naustet og dei andre tiltaka.

Av søknadsskrivet går det heller ikkje fram at det i tillegg til naustet vert søkt om ei steinkai ut i sjø, slik den no er etablert.

Fylkesmannen kan elles ikkje sjå at kommunen sitt vedtak kan tolkast slik at det også vert gjeve løyve til ei slik kai. I igangsetjingsløyvet av 8.6.1999 står det mellom anna følgjande:

*”Søknaden gjeld løyve til igangsetting for tilbygg til fritidsbustad i ein etasje, frittstående carport og naust.*

*Brutto grunnflate for fritidsbustaden vert utvida frå 69 m<sup>2</sup> til 174 m<sup>2</sup>.*

*Carporten vert 28.6 m<sup>2</sup>. Naustet vert 56,4 m<sup>2</sup>.”*

Fylkesmannen kan etter dette ikkje sjå at det er gjeve byggjeløyve til etablert steinkai mot aust. Vi kan heller ikkje sjå at tiltakshavar kan ha hatt ei rettmessig oppfatning av at slikt løyve implisitt vart gjeve fordi steinkaia var teikna inn i på eit situasjonskart. Fylkesmannen kan heller ikkje sjå at kommunen burde forstått at ei slik kai var meint omsøkt. Når teikningane elles held eit høgt detaljeringsnivå og steinkaia ikkje er nærare spesifisert i søknaden eller byggjeløyvet, må tiltakshavar bere risikoen ved utføringa av tiltaket.

Fylkesmannen legg etter dette til grunn at steinkai mot aust i alle høve er oppført i strid med arealføremålet låssettingsplass i sjø i arealdelen og reglane i pbl. Byggesak har då heimel for å gje pålegg om retting etter pbl § 32-3.

Byggesak har i høve til dette tiltaket ikkje vurdert kor vidt det kan gjevast løyve til tiltaket, men tiltakshavar har fått moglegheit til å søkje. Vi har då ingen merknad til at byggesak har gjeve pålegg om retting og gjort vedtak om tvangsmulkt, utan førehandsvurdering av om tiltaket kan godkjennast.

Basert på vår vurdering ovanfor, finn Fylkesmannen å kunne stadfeste den delen av byggesak sitt vedtak av 8.3.2011 som gjeld pålegg om retting knytt til steinkai mot aust.

Vårt vedtak er likevel ikkje til hinder for at tiltakshavar kan søkje om dispensasjon, no når spørsmålet om tiltaket er lovleg eller ikkje er endeleg avgjort.

### **Tiltak 3: klage over krav om tilbakeføring av anneks**

Byggjesak har gjeve pålegg om retting av innreidd anneks til fritidsbustad/gjesteovernatting, jf. pbl § 32-3.

Avdeling for byggesak skriv i vedtak av 8.3.2011 følgjande om innreidd anneks:

*”Det vart gjeve høve til å senda inn fullstendig søknad innan 15.12.2010. Slik søknad er ikkje kome inn. Kommunen finn likevel saka godt nok opplyst og vil handsama saka ut frå dei opplysningar som ligg føre.*

#### *Vurdering.*

- *Administrasjonen finn ikkje noko dokumentasjon på at bygget er godkjend for varig opphald med, stove, soverom og wc med dusjfasilitetar.*
- *Administrasjonen finn at det sak 99/00257 datert 21.02.2001 er gjeve løyve i form av Melding til bygging av uthus ( bod, verkstad) på 29,3 m2.*

#### *Konklusjon*

*Uthuset er utstyrt og har ein bruk som ikkje er i samsvar med løyvet.*

*Tiltaket si innreiing og utstyr vil verta kravd fjerna og bygget tilbakeført i samsvar med opphavleg løyve.*

*Fasadane skal tilbakeførast til utsjåande heilt i samsvar med opphavleg løyve”.*

Klagar viser til brev datert 21.2.2001, som han meiner viser at tiltaket vart byggjemeldt som anneks. Klagar viser vidare til at statusen for bygget vart endra frå uthus/verkstad til anneks etter oppmoding frå kommunen, og vart deretter fremja i brev datert 15.9.1998 frå arkitekt Helen. Vidare viser klagar til teikningane med same dato, A-10-01 og A-10-02, som viser noverande fasade og innreiing, og hevdar at annekset vart godkjent etter omfattande møteverksemd og korrespondanse med kommunen. Klagar finn det ikkje tvilsamt at annekset er oppført og teken i bruk i samsvar med tidlegare løyve.

I saksutgreiinga til plan- og miljøutvalet sitt vedtak i møte 11.5.2011 skriv administrasjonen følgjande:

*”Adm.: Ved handsaming av søknad om rammeløyve vart det den 29.12.1998, i sak 261/98, gjeve avslag for anneks. Vedtaket vart ikkje påklaga.*



*I kommunen si melding om tiltak — uthus — Tor Lien..... datert 21.2.01 står:*

*Søknaden/meldinga Dykkar om uthus (bod, verkstad) på 29,3 m2 etter Plan- og bygningslova § 93, jf. § 86 a, vart motteke på teknisk etat den 30.07.98.*

*Viser elles til Dykkar brev datert 22.02 99, 29.07.99, 30.07.99 og seinare samtalar med Dykk.*

*Bygningssjefen har no ingen merknader til tiltaket/bygget. Vi gjer merksam på at De som tiltakshavar/byggherre er ansvarleg for at arbeidet vert utført i samsvar med gjeldande lover og forskrifter, jf. pb1 § 77.1.*

*Teikning A-10-01 og A-10-02 er datert 9.6.98 og 4.6.98, dette fremgår og av teigningsliste pr. 09.06.98 med revisjonsdatoer. Tegningsliste, med siste revisjonsdato på andre teikningar 15.09.98, var vedlagt ark. Helen sitt brev av 15.9.98.*

*Administrasjonen viser til vurderinga og konklusjonen i det påklaga vedtaket:*

*Vurdering*

- *Administrasjonen finn ikkje noko dokumentasjon på at bygget er godkjend for varig opphald med, stove, soverom og wc med dusjfasilitetar.*
- *Administrasjonen finn at det sak 99100257 datert 21.02.2001 er gjeve løyve i form av Melding til bygging av uthus ( bod, verkstad) på 29,3 m2.*

*Konklusjon*

*Uthuset er utstyrt og har ein bruk som ikkje er i samsvar med løyvet.*

*Tiltaket sin innreiing og utstyr vil verta kravd fjerna og bygget tilbakeført i samsvar med opphavleg løyve.*

*Fasadane skal tilbakeførast til utsjåande heilt i samsvar med opphavleg løyve.*

*Vedtaket vedr. tiltak 3 anneks, med do, dusj og vask vert oppretthalde”.*

*Fylkesmannen har ved brev datert 14.11.2011 motteke tilleggsmerknader frå advokat Ståle Eeg Nielsen. På side fem gjer han følgjande oppsummering og konklusjon i saka:*

*”I forbindelse med behandlingen av igangsettingssøknaden jfr. (VEDLEGG 11) avviste kommunen å behandle «igangsettingsløyve» for annekset med den begrunnelse at søknaden om rammeløyve for annekset var avslått og at dette vedtak ikke var påklaget.*

*Formeldt og reelt var dette også riktig; kommunen hadde all anledning til å avvise fornyet behandling av annekset på formelt grunnlag.*

*Men dette forhold ville ikke avskjære kommunen fra sin klare rett til å omgjøre sitt avslagsvedtak gitt i rammeløyvet den 29.12.98, jfr. fv1. § 35, første ledd litra a”.*

*Og vidare:*

*”Og det er nettopp dette kommunen har gjort; å vedta en omgjøring av avslagsvedtaket av 29.12.98.*

*Det er ikke tvilsomt hva kommunens omgjøringsvedtaket av 21.02.2001 (VEDLEGG 14) går ut på:*

*Kommunen, som begrunnet sitt avslag for «annekset» med at «ekstra areal til opphaldsrom eller boder må byggjast som tilbygg til hytta. »godkjente nå annekset slik det ble oppført som omsøkt gjennom reviderte tegninger og nye nabovarsler og til slutt tydeliggjort gjennom de 3 brev/fakser Tor Lien sendte kommunen.*

*(Kommunen gir to av de omtalte brev feile datoer, riktige datoer er hv. 29.06.99 og 30.06.99 (og ikke 29.07 og 30.07.99 som kommunen skriver).)*

*Kommunens brev er entydig og helt uten forbehold og til overmål presiserer kommunen at brevet er å anse som et enkeltvedtak knyttet til uthuset.*

*Det er etter dette ikke tvilsomt at det den 21.02.01 ble gitt tillatelse til oppføring av uthus/anneks inneholdende opphaldsrom, korresponderende med det som rent faktisk er oppført.*

*Dette vedtak er et klart et gyldig omgjøringsvedtak og kommunen har ikke adgang til i ettertid å kreve rettet/revet et tiltak som kommunen har godkjent ved sitt vedtak av 21.02.2001.*

*Dette er da grunnlaget hvorfor kommunens pålegg om retting datert 22.10.10 må oppheves som ugyldig”.*

Det ligg med dette føre usemje mellom kommunen og klagar når det gjeld kva bruk bygget, omtalt som uthus/anneks, er godkjent som.

I rammeløyvet av 29.12.1998 gjer teknisk etat følgjande vurdering av omsøkt anneks:

*”Ekstra trong for areal til opphaldsrom eller boder må byggjast som tilbygg til hytta. Annekset må gå ut. (§17-2 i plan- og bygningslova)”.*

I godkjent melding om tiltak av 21.2.2001 står det følgjande:

*”Søknaden/meldinga Dykkar om **uthus (bod, verkstad)** på 29,3 m2 etter Plan- og bygningslova § 93, jf. § 86 a, vart motteke på teknisk etat den 30.07.98. Viser elles til Dykkar brev datert 22.02.99, 29.07.99, 30,07.99 og seinare samtalar med Dykk.*

*Bygningssjefen har no ingen merknader til tiltaket/bygget. Vi gjer merksamn på at De som tiltakshavar/byggherre er ansvarleg for at arbeidet vert utført i samsvar med gjeldande lover og forskrifter, jf. pb1 § 77.1”.*

Slik bygget står i dag med stue, soverom og bad, har bygget fått fasilitetar som stettar ei enkel bueining, med rom for varig opphald.

Spørsmålet er så om det ut frå korrespondansen i saka må vere sannsynleg at teknisk etat i vedtak av 21.2.2001 fann at tiltaket likevel kunne godkjennast som opphaldsrom for overnatting med bad og soverom, eller om bygget er godkjent som uthus, slik byggesak no hevdar.

Ordlyden i teknisk etat sitt samtykke ”*uthus (bod, verkstad)*” omfattar ikkje anneks. Definisjonen bod og verkstad samsvarar også med innleverte teikningar av bygget ved rammeløyvet. Fylkesmannen meiner at ordlyden i samtykket tyder på at kommunen ikkje har meint å godkjenne eit bygg til bruk for overnatting.

I teknisk etat sitt samtykke til tiltak står det vidare:

*”Vi viser elles til Dykkar brev datert 22.2.99, 29.7.99, 30.7.99 og seinare samtalar med Dykk”.*

Kva som vart sagt i samtalar mellom tiltakshavar og teknisk etat, kan Fylkesmannen ikkje ta stilling til. Vi vil derimot gå gjennom den nemnde korrespondansen mellom tiltakshavar og teknisk etat.

I brev av 22.2.1999 skriv tiltakshavar mellom anna følgjande om bruken av annekset:

*”I vårt møte sist fredag fremgikk det at klagefristen på 3 uker var overskredet, og at en diskusjon om dette ikke kunne påregnes. Jeg viser i den anledning til at annekset opprinnelig var anmeldt som bod/verksted, men at det etter samtaler med deg og arkitekten ble endret til anneks, ettersom jeg da ville kunne stå friere dersom det i fremtiden skulle være ønske om å benytte det til f.eks. gjestebolig.*

*Jeg presiserte at vi ikke idag kan se at et slikt behov vil oppstå, slik at bygningen i overskuelig fremtid skal tjene som sentral for varmepumpe knyttet til varmtvannsbehov for sanitær og gulvvarme i hytten, elektrisk fordelingsskap samt være en del av et støyskjermarrangement mot trafikkstøy fra hovedveien mot nord.*

*I tillegg er det tenkt benyttet til snekkerverksted, vevstue og vedbod. Utforming og høyde er foretatt for best mulig å imøtekomme disse behov, og det er fra arkitekt Helens side presisert at annekset i kraft av sin utforming vil danne en arkitektonisk helhet gjennom hovedhytten til nøstet. Den arkitektoniske ide har vært å tilføre moderne elementer som store vindusflater til klassiske, lokale byggeskikker med høye, spisse takkonstruksjoner tekket med tradisjonell lappskifer”.*

I telefaksane av 29.6.1999 og 30.6.1999 klagar tiltakshavar på avslaget knytt til bygging av uthus/anneks. Andre opplysningar om kva bygget skal nyttast til, utover det som går fram av brevet av 22.2.1999, går ikkje fram av klagane.

Den 9.4.1999 sendte ansvarleg søkjar, siv.ark. Bernt Helén, inn rammeløyve for naust og anneks, og skreiv der følgjande:

*”Til orientering var opprinnelige tegninger merket "Verksted" og ment som et uthus med bifunksjoner, bl.a reprasjonsverksted og med plass for teknisk anlegg. Det er saksbehandler ved teknisk etat som har bedt oss om å endre teksten til "anneks".*

*Bakgrunnen for denne benevnelse var at man fant at byggets utforming med glass var så preget av et slikt innhold, at man oppfattet bruken til å være noe annet.*

*Vårt kontor er tatt på sengen her, da det i etterkant er avvist, på tross av at bygget i utgangspunktet var et arbeidshus.*

*Huset er en del av den helhet som anlegget skal gi, samtidig som det skal inneholde plass for el.sentral, vannpumpeanlegg og vannvarmeanlegg.*

*Vi ber om at saken behandles på nytt med bakgrunn i vår søknad om rammetillatelse og med de opplysninger som er fremsatt”.*

Det faktum at ordlyden ”anneks” vert brukt i kombinasjon med uthus kan åleine ikkje gje grunnlag for å konkludere med at bygget er godkjent som gjestehus slik det no er innreidd.

I oppsummering av opplysningane som går fram av korrespondansen ovanfor, vert det påpeika at uthuset/annekset skal tene fleire føremål, både som vevstove, plass for teknisk anlegg, vedbod med meir.

All den tid bygget skal ha ein funksjon som vevstove og liknande, vil det vere naturleg at bygget vert oppført med ein viss standard. Fylkesmannen kan derimot ikkje sjå at det i korrespondansen på meldingstidspunktet går klart fram at ein i tillegg ynskjer å nytte uthuset/annekset til overnatting med soverom og bad. Vi kan heller ikkje sjå at teknisk etat har gjeve samtykke til ein slik bruk. Det faktum at ein opplyser at ein i framtida kan kome til å nytte annekset til gjestehus, slik det er innreidd i dag, kan ikkje gjere innreiinga og bruken i dag lovleg. Vi legg etter dette til grunn at innreiinga av annekset er utført i strid med teknisk etat sitt samtykke av 21.2.2001. Lindås kommune har etter dette heimel for å krevje pålegg og retting, jf. pbl § 32-3.

Tiltakshavar har fått moglegheit til å sende inn søknad. Når dette ikkje er gjort, har Fylkesmannen ingen merknader til byggesak si sakshandsaming når det gjeld pålegg om fjerning av innreiing i anneks.

Fylkesmannen stadfestar difor den delen av byggesak sitt vedtak av 8.3.2011 som gjeld pålegg om retting/tilbakeføring av det innreidde uthuset/annekset.

Fylkesmannen vil likevel presisere at tiltakshavar har høve til å søkje om dispensasjon og bruksendring til gjestehus. Men all den tid kommunen ikkje har vurdert kor vidt tiltaket kan godkjennast som oppført, finn vi ikkje grunnlag for å gå nærare inn på dette spørsmålet her.

### **Tiltak 12: Støttemur**

Byggesak har gjeve pålegg om at oppført mur skal fjernast og at terrenget skal førast tilbake til opphavleg stand.

Byggesak skriv i vedtak av 8.3.2011 følgjande om oppført støttemur:

*”Det er etterspurd dokumentasjon på staden tidlegare. Sjå bilde motteke her den 22.02.2011. ( FØR)*

*Det vart gjeve høve til å senda inn fullstendig søknad innan 15.12.2010. Slik søknad er ikkje kome inn. Kommunen finn likevel saka godt nok opplyst og vil handsama saka ut frå dei opplysningar som ligg føre.*

*Vurdering / konklusjon .*

*Tiltaket er i strid med intensjonen i byggeforbodet i strandsona. Tiltaket er med på å bygge ned strandsona og privatisera strandsona ytterlegare. For å halda på jorda er det. I administrasjonen sin vurdering berre naudsynt med ein rad med stein liggjande i overgangen strand / grasbakke. Tiltaket er i strid med kommuneplanen.*

*Tiltaket slik det står fram vil verta kravd fjerna og terreng tilbakeført”.*

Klager viser til at muren vart etablert for over 40 år sidan, men vart restaurert etter storm og flo i 2005.

I tilleggsmerknader motteke 22.7.2011 skriv advokat Ståle Eeg Nielsen følgjande om dette aktuelle tiltaket:

*”Bildene av før/etter situasjonen som kommunen har lagt inn i saken, er mer egnet til villedning enn veiledning*

*Vedlagte bilde (VEDLEGG 14) viser før-situasjonen og hvor klart fremgår at det var her en terrengmur som sjøen var i ferd med «å spise opp».*

*Vedlagte bilde (VEDLEGG 15) viser etter-situasjonen hvor fremgår at muren ikke er blitt høyere enn den var, men er forlenget noe.*

*For øvrig er det tilstrekkelig å vise til kommentarene til tiltak 10; reparasjon av muren som er på ca. 0,9m høyde er verken et «bygge- eller anleggstiltak» ihht. pbl. 85 § 17-2 og rammes derfor ikke av bestemmelsen.*

*Viktigst er imidlertid at tiltaket utvilsomt er lovlig ihht. SAK 97 § 5 pkt. 3 litra f og g.*

*Konklusjonen er at kommunens vedtak under dette punkt også er ugyldig”.*

Vi legg til grunn at tiltaket må reknast som nybygg, og at tiltaket krev dispensasjon frå plankravet i arealplanen. At tiltaket er i strid med arealplanen er også lagt til grunn av byggesak i saksutgreiinga. Det er derimot ikkje problematisert frå kommunen si side om tiltaket krev søknad etter pbl §§ 20-1 eller ikkje, jf. også pbl 20-3 og byggesaksforskrifta kapittel 4.

Byggesak har materielt sett heimel for å krevje retting og gjere vedtak om tvangsmulkt etter pbl § 32-3 fordi tiltaket i alle høve er oppført i strid med plankravet i arealplanen til kommuneplanen.

Byggesak har i si saksutgreiing gjort ei vurdering av tiltaket, og har kome til den konklusjon at tiltaket ikkje kan tillast. Det vert konstatert at tiltaket er i strid med arealplanen med plankrav. Byggesak har utover dette ikkje vurdert tiltaket opp mot plankravet og retningslinene punkt 2.1 og 2.4 i føresegnene i kommuneplanen. I saksutgreiinga vert det vidare lagt til grunn at tiltaket kjem i strid med intensjonen med byggeforbodet i strandsona. Vidare viser byggesak til at den privatiserande effekten av at den nye muren er større enn den førre.

Som vist til ovanfor på side fem, peika Fylkesmannen på at eigedomen er avsett til byggjeføremål ned til sjø, i plan vedteken etter pbl av 1985. Pbl § 1-8 gjer seg difor ikkje direkte gjeldande her. Når byggesak viser til intensjonen med byggeforbodet i strandsona, tyder dette på at byggesak har vurdert tiltaket opp mot pbl § 1-8. Då denne føresegna ikkje gjer seg gjeldande her, har byggesak i så fall vurdert tiltaket opp mot feil heimelsgrunnlag. Det er vidare ikkje sagt noko om kvifor det ikkje kan gjevast dispensasjon frå plankravet.

Pålegg om retting er eit inngripande tiltak, og kravet til heimelstilvisning og grunngeving for vedtaket må difor praktiserast strengt. Fylkesmannen meiner at byggesak si handsaming av spørsmålet om støttemuren kan godkjennast eller ikkje, er mangelfull, jf. kravet i fvl § 24 jf. § 25.

Ut frå vår saksutgreiing ovanfor, kan Fylkesmannen ikkje slå fast at det er grunn for å rekne med at sakshandsamingsfeilen ikkje kan ha verka bestemmende på vedtaket sitt innhald, og vi finn difor å måtte kjenne byggesak sitt pålegg om fjerning av støttemur ned mot sjø ugyldig, jf. fvl § 41.

Denne delen av saka må difor handsamast på nytt av kommunen. Fylkesmannen vil presisere at vi med vår konklusjon ikkje har meint å leggje føringar for resultatet ved ny handsaming av dette tiltaket i kommunen. Tiltakshavar vil uavhengig av vårt vedtak også kunne sende inn søknad om dispensasjon for tiltaket.

#### **14. Tak over båtgarasje**

Taket over båtgarasjen som ligg i tilknytning til naustet, vart godkjent med flatt tak. Under synfaring den 26.10.2010 vart det avdekt at det var satt i gang ny takkonstruksjon på delar av båtgarasjen.

Tiltakshavar har i e-post av 13.12.2010 bedt om å få fullføre påbegynt arbeid, med utskifting av yttarste halvdel av båtgarasjen med saltak i staden for flatt tak. Kommunen har handsama denne tilbakemeldinga som ein søknad.

I saksutgreiinga til vedtak av 8.3.2011 gjer byggesak følgjande vurdering av tiltaket:

*”Nytt tak skal berre etablerast på deler av taket. Vidare et taket ut mot sjø trekt lenger fram enn tidlegare. Båtgarasjen vil i administrasjonen sin vurdering framstå meir ruvande med eit slikt tak enn det opphavlege tak godkjend i rammeløyve.*

*Administrasjonen finn ikkje at det omsøkte tiltak, delvis ny takform, stettar krav til utforming og krav om gode visuell kvalitetar, korkje i seg sjølv eller i relasjon til dei bygde omgjevnadar taket skal tilpassast.*

*Konklusjon.*

*Det vert ikkje gjeve løve til omarbeiding av tak som omsøkt. Tiltaket slik det står fram vil verta kravd fjerna og takkonstruksjon kravd tilbakeført til det opphavlege tak godkjend i rammeløyvet”.*

Plan- og miljøutvalet opprettheldt byggesak sin konklusjon i møte 11.5.2011.

I tilleggsmærknader frå advokat Ståle Eeg Nielsen datert 25.7.2011, vert det hevda at kommunen har lagt feil faktum til grunn når det vert hevda at taket er trekt lengre fram enn slik det opphavleg vart godkjent. Klagar er vidare samd i at ei todelt løysing med saltak og flatt tak ikkje er heldig ut frå eit estetisk synspunkt. Tiltakshavar ynskjer difor no å byggje saltak over heile båtgarasjen.

Vidare skriv klagar:

*”Kommunens behandling fremtrer som vilkårlig. Det er ikke vurdert det etter klagers oppfatning eneste fornuftige alternativ; en «harmonisering» med tilliggende naust mht. estetisk utforming; bygging av saltak i hele båtgarasjens lengde.*

*Kommunens unnlåtelse av å kreve en utførlig søknad, som også skulle inneholdt alternativ som beskrevet over, er i strid med fv1. § 11 som igjen har ført til at saken ikke er blitt opplyst på forsvarlig måte, jfr. fv1. § 28”.*

Fylkesmannen vil som klageorgan ikkje ta stilling til kor vidt båtgarasjen kan godkjennast med ei takutforming der saltaket dekkjer heile båtgarasjen. Dette må kommunen som førsteinstans for handsaming av byggesøknader ta stilling til ved ein eventuell endringssøknad. Vi vil etter dette vurdere tiltaket og kommunen si sakshandsaming ut frå det faktum at tiltaket vart søkt oppført med ei todelt takutforming, med både saltak og flatt tak.

I pbl § 29-2 er det sett krav til dei visuelle kvalitetane ved eit byggjetiltak. Føresegna lyd som følgjer:

*”Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering”.*

Etter Fylkesmannen sitt syn gjev ei todelt takutforming eit svært uheldig og uvanleg formuttrykk, og vi meiner difor at tiltaket ikkje kan seiast å inneha ”gode visuelle kvaliteter”, jf. kravet i pbl § 19-2. Vi sluttar oss difor til byggesak sitt avslag knytt til todelt takutforming.

På denne bakgrunn finn vi ikkje grunnlag for å ta stilling til om kommunen si forståing av faktum, at taket er trekt lenger fram, er korrekt.

Då tiltaket allereie er oppført, og det ligg føre eit endeleg avslag på tiltaket slik det vart søkt om den 13.12.2010, har byggesak heimel for å krevje retting og fastsetjing av tvangsmulkt etter pbl § 32-3. Fylkesmannen stadfestar difor byggesak sitt pålegg om retting for oppført saltak over båtgarasjen.

## **9. Flytebyggje**

Byggesak har vidare gjeve pålegg om fjerning av utlagt flytebyggje ved båtgarasjen.

I saksutgreiing til vedtaket av 8.3.2011 skriv byggesak følgjande:

*”Det vart gjeve høve til å senda inn fullstendig søknad innan 15.12.2010. Slik søknad er ikkje kome inn. Kommunen finn likevel saka godt nok opplyst og vil handsama saka ut frå dei opplysningar som ligg føre.*

*Vurdering / Konklusjon.”*

- *Tiltaket er i strid med kommuneplanen og vil verta kravd fjerna”.*

Tiltakshavar opplyser at det i 1969 vart lagt ut ei flytebryggje som har vore flytta rundt på eigedomen etter behov. Denne vart erstatta av ei ny bryggje sist vinter, og tiltakshavar opplyser at han ikkje var kjent med at tiltaket var søknadspliktig.

Lovlegskapen av tiltaket er vurdert ytterlegare av administrasjonen i saksutgreiinga til plan- og miljøutvalet sitt møte den 11.5.2011, som der skriv følgjande:

*”Adm.: Tiltaket er søknadspliktig og i strid med kommuneplanen. Tilhøvet til kommuneplanen og manglande søknad og løyve vert ikkje reparert av at eit tiltak vert bytt ut med eit anna tiltak, sjølv om det nye tiltaket er mindre enn det opprinnelege.*

*Søkjar opplyser at tiltaket har vore flytta rundt på eigedomen etter behov og at tiltaket vart permanent oppmøret der den er no etter ferdigstilling av båtgarasjen, jfr. s. 8 i det påklaga vedtaket. Det foreligg ingen ferdigmelding på båtgarasjen og den visar ikkje på ortofoto frå 2003. Dette inneber at plasseringa av tiltaket er av nyare dato. Alderen på tiltaket som er flytta rundt, 42 år(?), har ingen betydning i høve dagens plassering.*

*Ei utplassering av flytebrygga utan løyve vil være ulovleg. Tiltakshaver vil ikkje kunne argumentere med at han er i god tru om tilhøvet, jfr. ovanstående.*

*Vedtaket vedr. tiltak 9 flytebryggje vert oppretthalde”.*

Byggesak si sakshandsaming er kommentert av advokat Ståle Eeg Nielsen i tilleggsmærknader datert 25.7.2011:

*”Dette er et tiltak som kommunen ikke har «søknadsbehandlet», men kun konstatert at «...Tiltaket er i strid med kommuneplanen og vil verta kravd fjerna».*

*Kommunen bestrider ikke at den omhandlede flytebrygge er til erstatning for den tidligere 40 år gamle flytebrygge lå der så sent som til sist vinter.*

*I klageomgangen omtaler kommunen forholdet på denne måte:*

*«Ei utplassering av flytebrygga utan løyve vil være ulovleg. Tiltakshaver vil ikkje kunne argumentere med at han er i god tru om tilhøvet jfr. ovanstående».*

*For det første er det tvilsomt om utskiftning av en 42 år gammel flytebrygge med en ny og mindre flytebrygge er søknadspliktig.*

*For det andre, om dette skulle være søknadspliktig, er det ikke tvilsomt at en dispensasjonsvurdering skulle være på sin plass, hvilket en som følge av kommunens saksbehandling ikke har fått.*

*For det tredje, som følge av dette har en ikke fått anledning til å argumentere for de momenter som skulle tale for en eventuell dispensasjon, herunder at det var tale om en utskiftning av eksisterende brygge og at bryggen ligger på et område i strandsonen som allerede er urbanisert og følgelig ikke krenker de hensyn som strandsonevernet skal ivareta”.*



Fylkesmannen legg til grunn at utlagt flytebryggje er i strid med plankravet i kommuneplanen, pbl og arealføremålet låssettingsplass i sjø i arealdelen. Byggesak har då heimel for å gje pålegg om retting etter pbl § 32-3.

Som klagar nemner, har byggesak ikkje vurdert kor vidt det kan gjevast dispensasjon og løyve til tiltaket. Tiltakshavar har, etter byggesak sine opplysningar, likevel fått høve til å søkje. Når slik søknad ikkje vert levert inn, kan Fylkesmannen ikkje sjå at byggesak har plikt til å vurdere om slik dispensasjon kan gjevast. Fylkesmannen kan ikkje sjå at det heftar feil ved byggesak si sakshandsaming på dette punkt. Vidare stengjer ikkje vårt vedtak for det at tiltakshavar, no når spørsmålet om flytebryggja er lovleg eller ikkje er endeleg avgjort, i ettertid kan søkje om dispensasjon.

Basert på vår vurdering ovanfor, finn Fylkesmannen å kunne stadfeste den delen av byggesak sitt vedtak av 8.3.2011 som gjeld pålegg om retting som gjeld utlagt flytebryggje.

### **Tiltak 10: Blokkstein i sjø**

Byggesak har i sitt vedtak av 8.3.2011 gjeve pålegg om retting for fjerning av blokkstein i sjø.

I saksutgreiing til vedtaket av 8.3.2011 skriv byggesak følgjande:

*”Det vart gjeve høve til å senda inn fullstendig søknad innan 15.12.2010. Slik søknad er ikkje kome inn. Kommunen finn likevel saka godt nok opplyst og vil handsama saka ut frå dei opplysningar som ligg føre.*

*Vurdering / konklusjon*

*Tiltaket er i strid med intensjonen i byggeforbodet i strandsona. Tiltaket er med på å bygge ned strandsona og privatisera strandsona ytterlegare. Tiltaket er i strid med kommuneplanen. og vil verta kravd fjerna”.*

Tiltakshavar opplyser at blokksteinane er lagt ut som erstatning for rullestein, som vart bytt ut av tryggleikssyn. Tiltakshavar opplyser at han ikkje var kjent med at tiltaket kravde godkjenning.

Tiltaket er vurdert ytterlegare av administrasjonen i saksutgreiinga til plan- og miljøutvalet sitt møte den 11.5.2011, som der skriv følgjande:

*”Adm.: Tiltaket inneber ei nedbygging og privatisering av strandsona. Tiltaket inneber eit ikkje uvesentleg inngrep i strandsona, det er ikkje heimel for å oversjå dette. Dersom ein kan påvise at det ikkje er reagert på tilsvarande tiltak, er dette truleg fordi ein ikkje har vore klar over inngrepet.*

Byggesak si sakshandsaming er kommentert av advokat Ståle Eeg Nielsen i tilleggsmerknader datert 25.7.2011. Her skriv klagar at å erstatte naturstein med anna naturstein er eit tiltak som verken er melde- eller søknadspliktig.

Vi legg til grunn at tiltaket må reknast som eit tiltak i sjø, jf. definisjonen på tiltak i pbl § 1-6. Det er ikkje problematisert frå kommune si side om tiltaket krev søknad etter pbl §§ 20-1 eller ikkje, jf. også pbl 20-3 og byggesaksforskrifta kapittel 4.

Tiltaket vil i alle høve vere i strid med arealføremålet i sjø, låssettingsplass. Byggesak har då materielt sett heimel for å krevje retting og gjere vedtak om tvangsmulkt etter pbl § 32-3.

Byggesak har kome til den konklusjon at tiltaket ikkje kan godkjennast. I saksutgreiinga vert det lagt til grunn at tiltaket kjem i strid med intensjonen med byggjeforbodet i strandsona, ved at tiltaket byggjer ned og privatiserer strandsona. Tiltaket er elles ikkje vurdert i høve til arealbruken låssettingsplass i arealplanen.

Fylkesmannen vil også her peike på at eigedomen er avsett til byggjeføremål ned til sjø, i plan vedteken etter pbl av 1985, og at byggjeforbodet i pbl § 1-8 difor ikkje gjer seg direkte gjeldande her. Tiltaket er ikkje vurdert opp mot arealbruken i sjø. Fylkesmannen finn etter dette at saka er mangelfull utgreidd og vurdert når det gjeld byggesak si handsaming av spørsmålet om tiltaket i sjø kan godkjennast eller ikkje.

Fylkesmannen opphevar difor den delen av byggesak sitt vedtak av 8.3.2011 som gjeld pålegg om retting for blokkstein i sjø.

#### **Tidsfrist, samordning og sanksjon:**

Frist for retting og tilbakeføring av dei ulovlege tiltaka vart av byggesak sett til 9.9.2011.

Fylkesmannen har gjeve vedtaket av 8.3.2011 utsetjande verknad, og vil difor også setje ny frist for retting og tilbakeføring . Frist for tilbakeføring er i samsvar med kravet 15.4.2012.

Etter pbl § 32-3 tredje ledd kan det fastsetjast tvangsmulkt samstundes med pålegg om retting. Dette er gjort i denne saka. Byggesak gjorde den 8.3.2011 følgjande vedtak om tvangsmulkt:

*”Med heimel i PBL § 32-5 vert det fastsett ei tvangsmulkt på kr. **50.000** og ein dagmulkt på kr. **500**. Dersom retting og tilbakeføring ikkje er utført innan fristen den 09.09.2011, forfell tvangsmulka kr. 50.000 til betaling. Dagmulka kr.500 pr.dag løper frå forfallsdato den 09.09.2011 inntil så lenge pålegget vert oppfylt.*

*Storleiken på mulkta er fastsett ut frå kommunal praksis og ut frå ei heilskapsvurdering der vi legg vekt på mellom anna følgjande moment kor alvorleg lovbrotet er, omfang ved utført arbeid og grad av skuld.*

*Etter PBL § 32-10 skal sanksjonane stå i rimeleg forhold til det som er ulovleg. Sanksjonane vurderast å vera i rimeleg forhold til dei ulovlege tiltak det gjeld.*

*Tvangsmulka forfell når fristen for pålegget er ute og pålegget ikkje er oppfylt. Forfallen tvangsmulkt vil bli kravd inn utan vidare varsel. Tvangsmulka kan innkrevjast etter reglane i tvangsfullbyrdingslova § 7-2 bokstav d, som særleg tvangsgrunnlag, utan at det trengst dom for kravet”.*

Tvangsmulka gjeld totalt for alle dei sju tiltaka som byggesak har kravd retta.

I pbl § 32-10 første ledd står det følgjande om samordning av sanksjonar:

*”Sanksjoner skal stå i rimelig forhold til ulovligheten. Dersom det utferdiges flere ulike typer sanksjoner for samme overtredelse, må disse samordnes slik at overtrederen ikke rammes på en urimelig måte”.*

Fylkesmannen meiner at kravet om tilbakeføring står i rimeleg forhold til det ulovleg utførte tiltaket, slik byggesak også skriv i si saksutgreiing til vedtak av 8.3.2011.

Når det gjeld vedtaket om tvangsmulkt, har Fylkesmannen i vedtak på side ein oppheva pålegg om retting for tiltak 1: trappearangement ned til kai mot vest, tiltak 12: støttemur og tiltak 10: blokkstein i sjø. Vi finn det då urimeleg at eingongsmulkta skal lyde på same beløp, når tvangsmulkta på dette tidspunkt rettar seg mot færre tiltak enn før.

Eingongsmulkta vert difor avkorta til kr 25 000,-. Dagmulkta vert tilsvarande redusert til kr 250,- per dag. Nivået for fastsetjing av tvangsmulkt må avgjerast konkret, og Fylkesmannen meiner at fastsetjinga av nivået for tvangsmulktenes både aleine og saman med kvarandre står i forhold til dei ulovlege forhold i saka.

### **Klage over vilkår om samanslåing av bruksnummer**

Byggesak gjorde den 8.3.2011 følgjande vedtak om samanslåing av eigedomar:

*”Lindås kommune set med heimel **PBL § 21-4** vilkår om at eigedomane Gnr 212 Bnr 65, Gnr 212 Bnr 66 og Gnr 212 Bnr 68 vert slått saman til eitt gards og bruksnummer inn under **Gnr 212 Bnr 65**”.*

Pålegget er påklaga av Tor Lien i brev av 30.3.2011, der han skriv følgjande:

*”I samband med forestående generasjonsskifte vil de forskjellige bruksnumre bli overskjøtet ett til hver av mine 3 barn, og det vil derfor være upraktisk å slå eiendommene sammen. Gjestehuset og trebryggen mot vest benyttes forøvrig i dag av min sønn og hans familie og fungerer i praksis som en selvstendig enhet”.*

Pbl § 21-4 sjettede ledd lyd som følgjer:

*”Kommunen kan sette som vilkår for å gi tillatelse at gebyr etter § 33-1 er innbetalt. Videre kan kommunen sette som vilkår at:*

- a) det blir holdt oppmålingsforretning når det er behov for å klarlegge grensene for den eller de matrikkelenhetene som tiltaket gjelder for,*
- b) eiendommer som skal nyttes under ett, blir sammenføyd etter lov om eigedomsregistrering*
- c) tiltakshaver varsler kommunen når midlertidige tiltak som nevnt i § 20-2 bokstav c fjernes.”*

Ordlyden og samanhengen i føresegna viser at eit vilkår om samanføyning av eigedomar berre kan gjevast som vilkår for å gje byggjeløyve. Byggesak har difor ikkje heimel for å pålegge samanføyning av eigedomane i eit eige sjølvstendig vedtak, slik ein har gjort i denne saka. Fylkesmannen opphevar difor byggesak sitt vedtak om pålegg om samanføyning.

Fylkesmannen sitt vedtak på side ein er endeleg og kan ikkje påklagast vidare, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med helsing

Rune Fjeld e.f.  
assisterande fylkesmann

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Kopi til:

Tor Lien	Kalfarveien 35 A	5018	BERGEN
Advokatfirmaet Harris DA v/adv. Eeg Nielsen	Postboks 4115 Dreggen	5835	BERGEN