

Marit og Hagbart M. Jacobsen
Løhøyen 14A
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/4919 - 14/23539

Saksbehandlar:
Tor Hegle
Tor.Hegle@lindas.kommune.no

Dato:
20.10.2014

Førehandsvarsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt. Gbnr 134/183 og 166.

Saka gjeld:

Lindås kommune har fått førespurnad frå naboar vedkommande steinfylling på gbnr. 134/183-/166. Lindås kommune har hatt sakleg grunn til å tru at det er utført ulovlege byggjetiltak på eigedomen, og med heimel i pbl §§ 25-1 og 31-7 vart det gjort synfaring den 29.9.2014.

Til stades på synfaringa var representantar frå Lindås kommune, konsulent Ingrid Sævold Moe og fagleder Tor Hegle, tiltakshavarar Marit og Hagbart M. Jacobsen med advokat, samt naboar Per Berentsen og Terje Bergfjord; eigarar av høvesvis gbnr. 134/336 – seksjon 2 og gnbr. 134/336 – seksjon 1.

På synfaringa vart vi merksam på ein støttemur på sørsida av gbnr. 134/166.

Grunngeving for førehandsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt:

Lindås kommune synfarte tiltaket 29.9.2014, og det vart konstatert at steinfyllinga på bnr. 183 ikkje var omsøkt. Ifølgje tiltakshavar var utfyllinga ein del av framtidig veg.



I høve til støttemuren på bnr. 166 kan vi ikkje sjå at denne er omsøkt. Det er uklart korleis støttemuren er prosjektert. Oppå muren stod ei anleggsmaskin.



Steinfylling:

Som utgangspunkt skal alle tiltak omsøkast etter pbl. § 20-1. Slik vi ser saka er steinfyllinga eit «vesentlig terrenginngrep» etter pbl. § 20-1 fyrste ledd bokstav k). Det går fram av førearbeida¹ at

«Hva som er vesentlige terrenginngrep vil bero på en konkret vurdering. Inngrepets størrelse må også sees i forhold til omgivelsene der inngrepet skjer. Dette betyr at man ved vurderingen av om et tiltak er vesentlig eller ikke, ikke kan legge til grunn en rent objektiv vurdering. En må også vurdere inngrepet ut fra de stedlige forhold.»

I dette tilfellet er omfanget av inngrepet stort; og området rundt er eit tettbebygd bustadfelt. Dette gjer til at terrenginngrepet er vesentleg.

Vidare syner vil også til pbl. § 20-3 bokstav d) der det går fram at visse mindre tiltak kan unntakast frå søknadsplikt, jf. også byggesaksforskrifta (SAK) § 4-1 c). Etter SAK § 4-1 c) nr. 6. kan mindre fyllingar unntakast søknadsplikt. Det går fram at:

«På eiendom for rekke- eller kjedehus o.l. med tett bebyggelse må avviket ikke være mer enn 0,5 m fra opprinnelig terrengnivå.»

Det aktuelle området er etter kommunen si vurdering tettbebygd med rekkehus. Det er også klart at fyllinga avvik meir enn 0,5 meter frå opphavleg terrengnivå.

Vi peikar avslutningsvis på at det ved terrenginngrep og fyllingar må vere ein avstand på minst to meter frå fyllingsfoten til nabogrensa for at tiltaket ikkje skal vere søknadspliktig. I dette tilfellet er fyllingsfoten nærare nabogrensa til 134/336 – seksjon 2 og gnbr. 134/336 – seksjon 1, enn to meter.

Tiltaket vil derfor ikkje vere unnateke søknadsplikt, jf. SAK § 4-1 c) nr. 6.

Etter dette er steinfyllinga søknadspliktig, jf. pbl. § 20-1 fyrste ledd bokstav k).

Støttemur:

Når det gjeld muren er denne ein «konstruksjon» etter § 20-1 fyrste ledd bokstav a), og er søknadspliktig. Støttemuren ligg mot nabogrensa til gbnr. 134/367 og bnr. 363, og vil difor også vere søknadspliktig av denne grunn.

Den oppførte støttemuren framstår som om den er labil.

Vi syner til pbl. § 29-5 fyrste ledd der det går fram at:

«Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø og energi, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas»

¹ Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen) s. 238

Vi syner i samband med dette også til pbl. 31-3 fyrste ledd der det heiter at:

«Eier eller den ansvarlige plikter å holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.»

Vi ber om at anleggsmaskina vert flytta frå muren, då det ikkje er fastsett korleis støttemuren er prosjektert/bygd.

Vi kan ikkje sjå ut frå vårt arkiv, at det er gitt løyve til tiltaka. Med bakgrunn i nemnde forhold, varslar kommunen om at det vil bli vurdert å gje pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt for å få gjort tilhøva lovlege.

Grunnboka syner at du er heimelshavar til eigedomen. De er difor ansvarleg for å retta opp i dei ulovlege tilhøva.

Varsel om pålegg om retting:

Steinfylling:

Med heimel i pbl. § 32-2, blir det varsla om at steinfylling må førast tilbake innan 14.12.2014.

Dette inneber at steinfyllinga må rettast slik at terrenget vert tilbakeført til opphavleg terrengnivå. Lindås kommune må underrettast skriftleg når arbeidet er ført tilbake. I tillegg må også det sendast inn dokumentasjon i form av bileter.

Viss ikkje steinfyllinga blir retta innan tidsfristen, vil Lindås kommune vurdere å fatte vedtak kor vi pålegg dykk å føre tilbake nemnde forhold i medhald av pbl. § 32-3.

Pålegg om tilbakeføring vil i så fall bli gitt i eit særskild vedtak når tidsfristen er ute.

Mur:

Med heimel i pbl. § 32-2, blir du no varsla om at mur i nabogrensa mot gbnr. 134/367 og 363 må fjernast innan 14.12.2014.

Viss ikkje muren blir fjerna innan tidsfristen, vil Lindås kommune vurdere å fatte vedtak kor vi pålegg dykk å føre tilbake nemnde forhold i medhald av pbl. § 32-3.

Pålegg om tilbakeføring vil i så fall bli gitt i eit særskild vedtak når tidsfristen er ute.

Varsel om tvangsmulkt:

Med heimel i pbl. § 32-2, gjer Lindås kommune varsel om at kommunen kan fatte vedtak om ilegging av tvangsmulkt, i form av eingangsmulkt og tvangsmulkt, dersom dei ulovlege tiltaka ikkje er ført tilbake/retta og kommunen ikkje har motteke dokumentasjon på dette, innan 3.12.2014 jf. pbl. § 32-5. Eingangsmulka vil kunne vere på inntil 40.000,- og den springande dagmulka på inntil 700,- pr. dag.

Tvangsmulkt vil i så fall bli gitt i eige vedtak når tidsfristen er ute.

Innsending av søknad:

De har moglegheit til å sende inn søknad om løyve innan 14.12.2014. Søknaden må vere komplett og nabovarsla innan fristen. Søknaden må stettast med ansvarleg søkar jf. pbl. § 20-1.

Søknaden vil bli handsama etter gjeldande regelverk. Dette er ikkje å rekna som ein førehandsgodkjenning av tiltaka. Dersom søknaden blir godkjent, vil sak angående ulovlege tilhøve bli avslutta.

Andre opplysningar:

Lindås kommune gjer dykk merksam på at det er eigar sitt ansvar å syte for at reglane i pbl. vert fylgde.

Oppfylgning av ulovlege tilhøve vil utløyse gebyr etter gjeldande gebyrregulativ for Lindås kommune.

Gebyr reknast på grunnlag av anvendt tid. Sjå meir om dette på www.lindas.kommune.no.

Kommunen opplyser elles om at tilhøve i strid med plan- og bygningslova kan føre til ansvar etter straffelova, jf. pbl § 32-9.

Dersom eit eventuelt pålegg ikkje vert fylgd, kan kommunen gje førelegg etter pbl § 32-6. Eit slikt førelegg vil kunne få same rettsverknad som ein rettskraftig dom og fullbyrdast etter reglene for dommar, jf. § 32-7.

Dine rettar:

Du har rett til å uttale dykk før det eventuelt vert fatta vedtak om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt. Frist for å uttale seg settast til 4 veker frå du mottar dette brevet, jf. pbl 32-2. Lindås kommune oppfordrar deg til å nytte retten til å uttale deg i saka.

Med helsing

Tor Hegle
einingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Marit og Hagbart M. Jacobsen

Løhøyen 14A

5911

ALVERSUND