



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Eli Merete Velle, 5557 2121

Vår dato
27.11.2015
Dykkar dato
07.09.2015

Vår referanse
2015/11684 423.1
Dykkar referanse
15/2410

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Lindås - gnr 56 bnr 9 - Hundvin- pålegg - bustad riving/nybygg

Vi viser til oversending frå Lindås kommune, motteken av Fylkesmannen i Hordaland 07.09.2015.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfestar Lindås kommune sitt vedtak av 03.06.2015, der det vert gitt pålegg om stans i arbeidet på gnr. 56 bnr. 6.

Bakgrunnen for saka

Lindås kommune vedtok 03.06.2015 eit pålegg om stans av oppføring av bustadhus på eigedomen gnr. 56 bnr. 6 Hundvin. I same brev vart det gjeve varsel om at kommunen vil gje pålegg om innsending av søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1, dersom slik søknad ikkje er motteken innan 15. september 2015. Seinare har kommunen utsett fristen for søknad til 4 veker etter Fylkesmannen si avgjerd i klagesaka.

Pålegget vart påklaga av tiltakshavar Andreas Hundvin ved brev datert 23.06.2015. I klagen vert det m.a. vist til at det utførte arbeidet ikkje kan reknast som søknadspliktig arbeid, men som vedlikehald. Det stod frå før eit eldre bustadhus på staden, som har blitt gradvis rehabilitert over ein lengre tidsperiode. I løpet av arbeidet har grunneigar løpende søkt råd og retta seg etter pålegg frå kommunen.

Klagen vart først handsama av administrasjonen i Lindås kommune, som i si innstilling til plan- og miljøutvalet mellom anna kom med følgjande vurdering: *«Slik administrasjonen vurderer saka, har intensjonen til tiltakshavar vore å utføra vedlikehald/ rehabilitering/ reparasjonar innafor det som kan reknast som mindre, ikkje søknadspliktige tiltak. Når omfanget så har vorte større og større, og enda opp med riving og nybygg, må søkar ta konsekvensen av dette og senda inn søknad i samsvar med plan- og bygningslova. Kommunen har ikkje heimel til å unnta frå søknadsplikt i denne saka.»*

Plan- og miljøutvalet handsama klagesaka i møte 02.09.2015, under sak 115/15. Klagen vart ikkje teken til følgje. Saka vart deretter send over til Fylkesmannen i Hordaland for klagesakshandsaming.

Fylkesmannen sitt syn på saka

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si sakshandsaming. Fylkesmannen kan prøva alle sider av saka, og ta omsyn til nye omstende. Klageinstansen kan sjølv treffa nytt vedtak i saka, eller oppheva det kommunale vedtaket og sende saka attende for ny eller delvis ny handsaming, jf. forvaltningslova § 34.

Fylkesmannen finn saka forsvarleg opplyst, jf. forvaltningslova § 17, jf. § 33 femte ledd.

Sakshandsaming

Kommunen har høve til å føra tilsyn med eksisterande areal og byggverk for å kontrollera om det ligg føre tiltak i strid med plan- og bygningslova. Dette følgjer av den funksjonen kommunen har som tilsynsorgan, men er også heimla i plan- og bygningslova (pbl.) § 31-7. Det vil som utgangspunkt også vera høve til å ta bilete som er til hjelp for vurderinga av saka. Fylkesmannen kan ikkje sjå at Lindås kommune har gjort sakshandsamingsfeil i saka.

Søknadsplikt

Endringar i plan- og bygningslova sine føresegner om søknadsplikt vart sett i kraft 01.07.2015 og det er her vist til dei nye føresegnene.

Det er krav om søknad og løyve frå kommunen før ein lovleg kan oppføra ein bygning, jf. pbl. § 20-2 jf. § 20-1 bokstav a). Det same gjeld for vesentleg endring eller vesentleg reparasjon av bygning, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-1 bokstav b). Det er også søknadsplikt for riving av bygningar, sjå pbl § 20-2 jf. § 20-1 bokstav e).

Etter § 20-5 bokstav f) er det unntak for søknadsplikt mellom anna for «*fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidlige dokumentert utførelse,*» og etter bokstav g); «*andre mindre tiltak som kommunen finner grunn til å frita frå søknadsplikten.*» Byggesaksforskrifta kapittel 4 har nærare reglar om kva tiltak som er unnateke frå byggesakshandsaming.

I dette tilfellet har tiltakshavar fjerna alle delar av bygningen som stod på staden tidlegare, bortsett frå grunnmuren. Deretter er det ført opp heilt nye lafta tømmervegger og nytt tak. I følgje tiltakshavar er det også gjort mindre endringar innvendig og den gamle grunnmuren er rehabilitert. Det er såleis ikkje tale om berre fasadeendringar eller andre mindre tiltak.

Det arbeidet som er utført går såleis utover det som kan gjerast utan søknad etter pbl § 20-3, slik føresegna var før endringane 01.07.2015. Fylkesmannen finn det ikkje tvilsamt at tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-2.

Pålegg om stans

Det følgjer av plan- og bygningslova § 32-4 at plan- og bygningsstyresmakta kan gi pålegg om stans av arbeid omgåande. Slikt pålegg treng ikkje å varslast på førehand.

Sjølv om arbeidet er ulovleg etter plan- og bygningslova, treng ein særskilt grunngeving for å krevja omgåande stans av arbeidet. Lovas krav er at dette er ”*nødvendig*”. I Ot.prp. nr 45 (2007-08) s. 354 går det fram at ein m.a. kan leggje vekt på risiko og fare ved at det ulovlege

arbeidet held fram, samt kostnadmessige omsyn og rettstryggleiksomsyn. I den samanheng vert det vist til at ein kan gi pålegg om omgåande stans der tiltak vert utført utan løyve. Her var klagar i ferd med å føra opp eit nytt bygg utan å ha søkt og fått løyve til det. Fylkesmannen finn på denne bakgrunnen at Lindås kommune hadde høve til å gi pålegg om omgåande stans av vidare arbeid etter pbl. § 32-4, då eit slikt pålegg var «nødvendig.»

Det er vidare naudsynt å formulera pålegget så eintydig og klart som mogleg for at tiltakshavar skal kunne retta seg etter pålegget, og for at det skal kunne konstaterast når pålegget er oppfylt.

Det aktuelle pålegget er formulert slik: ” *Med heimel i plan- og bygningslova § 32-4 vert det gjeve pålegg om omgåande stopp i arbeidet, og at arbeidet ikkje vert sett i gang igjen før det ligg føre godkjenning av søknad.* ”.

Pålegget går her ut på å stogga arbeidet. Fylkesmannen legg til grunn at vedtaket er klart og eintydig, og oppfyller krava til eit pålegg etter pbl. § 32-4.

Fylkesmannen har elles ikkje innvendingar mot at det er gitt førehandsvarsel om pålegg om innsending av søknad, og i brev av 18.09.2015 gir kommunen utsett frist til 4 veker etter at fylkesmannen si avgjerd i klagesaka. Fylkesmannen minner om at det også er høve til å nytte tvangsmulkt, dersom det skulle syna seg naudsynt å gi pålegg i saka.

Fylkesmannen har med dette vurdert tilhøva i saka, og klagar sine merknader. Dei faktiske og rettslege sidene av saka gir ikkje grunnlag for å endra Lindås kommunes vedtak av 03.06.2015.

Fylkesmannens vedtak er endeleg og kan ikkje påklagast vidare, jf. forvaltningslova § 28 tredje ledd.

Med helsing

Laila Pedersen Kaland e.f.
seniorrådgjevar

Eli Merete Velle
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:
Andreas Hundvin Hundvinsvegen 116 5956 HUNDVIN