



Remi Andre Tofting  
Gangstøvegen 19  
5911 ALVERSUND

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/2625 - 17/34816

Saksbehandlar:

Per Sveinar Morsund

Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:

02.01.2018

## Forhåndsvarsel med pålegg om retting og varsel om tvangsmulkt - gbnr 133/79 Soltveit søre

### Saka gjeld:

Det vert vist til kommunen sitt brev av 06.12.16 med varsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt. På bakgrunn av dykkar tilsvar motteke 27.01.17 valde kommunen å avvente vidare oppfølging til etter synfaring på eigedommen var gjennomført. Kommunen hadde synfaring på eigedommen 19.10.17 og har med bakgrunn i synfaringa funne grunnlag for å følge opp saka vidare.

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

Terrassen har en høgde på over 0,5 meter. Reglane for unntak for søknadspliktige terrasser gjeld mindre terrasser ikkje over 15 m<sup>2</sup> med avstand på minst 4,0 meter frå nabogrensa. Både etablering av avkøyrsløp og etablering av terrassen er klart søknadspliktige.

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

- Kommunen legg til grunn at tidlegare godkjent tilbygg er teke i bruk som eige bueining på eigedomen gnr. 133 bnr. 79, utan at det ligg føre søknad om bruksendring/oppdeling av bueining i bustad.

Tidlegare innsendte planteikningar viser at tilbygget ikkje skulle vere fysisk atskilt resten av bustaden. Det er blant anna vist trapp som går opp til stova i første etasje. I klagesaken som vart handsama i Lindås bygningsråd den 02.03.1994 går det fram at tilbygget består av terrasse og hobbyrom m.m. Vidare kan vi heller ikkje sjå at det er gjeve bruksløyve eller ferdigattest for tilbygget. I søknad om tilbygg av kjøkken (første etasje i 2003) er det vist teikningar av eksisterande kjellar. Denne viser ikkje noko inndeling av rom, samt blindkjellar i den delen der trappa skulle hatt til stova skulle ha vore plassert. 06.02.14 vart det avholdt førehandskonferanse hjå kommunen. I nabovarsel til Jarle Anton Aase datert 12.02.2014 er det

#### Post

postmottak@lindas.kommune.no  
Dokumentsenteret  
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

#### Kontakt

www.lindas.kommune.no  
Telefon +47 56 37 50 00  
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567  
Org.nr. 935 084 733



varsla om «bruksendring av underetasje – areal for hobby til egen boenhet». Nabovarselet er signert av Terje Tofting. Etter utsending av nabovarselet er det ikkje sendt inn søknad til kommunen. Teikningane viser at brukseininga er fysisk atskilt frå resten av bustaden (1. etasje).

Føresegner om søknadsplikt for bruksendring/oppdeling av bueining i bustad følgjer av pbl. § 20-1 d og g, jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 2-1.

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

#### **Førehandsvarsel om pålegg om retting:**

I samband med plan- og bygningsloven (pbl) §32-2, gjev vi med dette varsel om at Lindås kommune med heimel i pbl § 32-3, vil kunne fatte vedtak om pålegg om retting av det ulovlege forholdet, om ikkje forholdet er brakt i lovlege former ved å tilbakeføre tiltaket til slik det er godkjent **innan 15.03.18**. Kommunen må verte underretta skriftleg når tiltaket er tilbakeført.

Alternativt kan du søkje om løyve til tiltaket. Med ein eventuell søknad meinast komplett søknad med teikningar (plan/fasade/snitt), situasjonskart og nabovarsel til berørte naboar/gjenbuarar. Det må i tillegg søkjast om dispensasjon i samband med plan- og bygningsloven sin § 19-2, frå avstandsføresegna i plan- og bygningsloven sin § 29-4. Dispensasjonssøknaden må verte grunngeve. Vi gjer merksam på at dette ikkje inneber noka form for førehandsgodkjenning av tiltaket. Om søknaden vert avslått vil det i same vedtak verte fatta vedtak om pålegg om riving og pålegging av tvangsmulkt.

#### **Førehandsvarsel om tvangsmulkt:**

I samband med pbl §32-2, gjev vi med dette varsel om at Lindås kommune med heimel i pbl § 32-5, vil kunne fatte vedtak om ilegging av tvangsmulkt, om det ulovlege tiltaket ikkje er tilbakeført, og vi ikkje har motteke dokumentasjon på dette, **innan 15.03.18**. Eventuelt må komplett søknad om løyve vere motteke hos Lindås kommune innan fristen. Ei tvangsmulkt vil starte frå utløpet av ein eventuell påleggsfrist.

Ei tvangsmulkt vert fastsett som eit eingongsbeløp, ei løpande mulkt eller ein kombinasjon av eingongsbeløp og løpande mulkt. Moment som vert vurdert ved fastsetjinga er mellom anna kor grovt brotet er, fordeler ved brotet og at mulkta oppfordrar til rettidig oppfylling av eit pålegg.

#### **Førelegg og andre opplysningar:**

Det er eigar/tiltakshavar sitt ansvar at plan- og bygningslovgivinga sine krav, inkludert tidlegare gjevne løyve, vert haldne.

Etter pbl § 32-2 andre ledd skal det ved varsel om pålegg opplysast om at eit eventuelt pålegg som ikkje etterkommast innan fastsett frist, også vil kunne verte følgt opp med førelegg som kan få same verknad som rettskraftig dom, jf. pbl §§ 32-6 og 32-7. Det vert orientert om at, sitat: *«Blir pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikkje etterkommet kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen eller forelegget er rettet mot»*, jf. § 32-7 fyrste ledd.

Pålegg kan etter pbl § 32-3 fjerde ledd verte tinglyst som hefte på eigedomen om pålegget ikkje vert gjennomført.

#### **Dykkar rettigheter:**

De har rett til å uttale Dykk før det vert fatta vedtak om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt.

**Frist for uttale er sett til 31.01.18, jf. pbl § 32-2.**

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnummer 16/2625.

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Varsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt - gbnr 133/79 Soltveit søndre

**Mottakarar:**

Remi Andre Tofting

Gangstøvegen 19 5911

ALVERSUND