



Remi Andre Tofting
Gangstøvegen 19
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2625 - 18/35356

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:
22.11.2018

Du må rette det ulovlege forholdet - vedtak om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt - gbnr 133/79 Soltveit søndre

Saka gjeld:

Lindås kommune ga 02.01.18 førehandsvarsel om pålegg om retting av ulovleg forhold og ilegging av tvangsmulkt. Bakgrunnen for førehandsvarselet var:

- 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 m² 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



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.

I førehandsvarselet vart det opplyst at det ville kunne verte fatta vedtak om retting av ulovleg tiltak og ilegging av tvangsmulkt. Det vart også opplyst om at du hadde rett til å uttale deg før vedtaket vart fatta, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 32-2 første ledd.

Det er 05.02.18 og 27.03.18 motteke uttala(r) til førehandsvarslinga. I uttale motteke 05.02.18 er det opplyst at terrasse er fjerna, men det er ikkje lagt ved dokumentasjon som viser at tiltaket er tilbakeført. Den 27.03.18 mottok kommunen brev med nytt tilsvar til varselet. I brev datert 26.04.18 etterspurde kommunen innsending av dokumentasjon, samt informasjon om at kommunen ikkje fann grunnlag for å vurdere saka på nytt utifrå opplysningar motteke 27.03.18.

På bakgrunn av dette vert det fatta vedtak om pålegg om retting av ulovleg tiltak og ilegging av tvangsmulkt med sikte på å få brakt forholdet i samsvar med plan- og bygningslova.

Pålegg om retting:

Plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd, seier følgjande om ulovlege forhold, sitat: «*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.*»

Med heimel i pbl § 32-3 pålegg Lindås kommune deg som eigar å rette opp i dei ulovlege tilhøva.

Med «retting» betyr det at du må:

- Fjerne søknadspliktig del av terrasse
- Sperre tilkomst til eigedom med gbnr 133/66.
- Opphøre bruken av tilbygg som eigen bueining og føre tilbake bruken med det som er i samsvar med dagens godkjente bruk.

Rettingsarbeidet skal vere gjennomført innan 01.02.19. Lindås kommune må ha skriftleg tilbakemelding når forholdet er retta. Det må også leggjast ved fotodokumentasjon.

Vedtak om tvangsmulkt:

Som eit av verkemidla i plan- og bygningslova for å få gjennomført gjevne pålegg, er det i § 32-5 gjeve heimel for pålegging av tvangsmulkt. Pbl § 32-5 første ledd, fyrste setning lyder, sitat: «*Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg, herunder forbud, innen en særskilt angitt frist.*»

Med heimel i pbl § 32-5 vert det ilagt dagmulkt på kr 300,- frå og med 02.02.19. Dersom du rettar opp det ulovlege forholdet innan 01.02.2019 så slepp du å betala tvangsmulkta.

Tvangsmulkt er fastsett som dagsmulkt på grunn av tiltaket ikkje har vesentlege konsekvensar for ålmenta samt at tiltaket med mindre grep kan rettast. Tvangsmulkt sin storleik er fastsett på eit middels nivå fordi ein vurderer at tiltaket ikkje er eit grovt brot på regelverket og har begrensa verknader for omgivnadane. Eigar kan derimot ha økonomiske føremon ved tiltaket ved at etablert leilighet kan gje leigeinntekter. Ei løpande dagsmulkt vurderast difor som eit godt insensitiv for å sørge for at tiltaket vert sett i lovlege former. Tvangsmulkt vert etter dette rekna å stå i rimeleg forhold til lovbrotet, jf. § 32-10.

Kommunen gjer merksam på at fram til leilighet eventuelt vert godkjent er det dagens godkjente bruk av tilbygget som gjeld.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til «Arkivsaksnummer 16/2625», eventuelt gnr 133, bnr 79.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Forhåndsvarsel med pålegg om retting og varsel om tvangsmulkt - gbnr 133/79 Soltveit sør
Varsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt - gbnr 133/79 Soltveit søndre

Mottakarar:

Remi Andre Tofting

Gangstøvegen 19 5911

ALVERSUND