



BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Postboks 100
4557 VANSE

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-24/00116-24

Saksbehandler
Maria Åsheim
Klokkhammer

Dato
04.09.2024

Forhåndsvarsel om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt - 202/1 Ersåkerveien 156

Forhåndsvarsel om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt.

Eiendom: 202/1

Tiltakets adresse: Ersåkerveien 156

Tiltakets art: Fasadeendring og bruksendring

Eier av eiendommen: Hinnaverket Eiendom AS

Saken gjelder:

Bjørndal Vedlikehold har den 02.04.2024 søkt om bruksendring av løe og fasadeendring. Det var i saken mangler som ble tilsendt søker og søknaden har i mellomtiden blitt sendt til Agder fylkeskommune for uttalelse på bakgrunn av kulturlandskapet og bygningens alder. Her er det kommet flere innspill til de store vindusflatene i nord. En av manglene for bruksendring er avstandserklæring fra berørt nabo. I tillegg manglet det utslippstillatelse.

Etter telefon fra nabo på gnr/bnr 202/3 Audun Hansson den 16.08.2024 ble det informert at arbeider pågår uten tillatelse. Det ble dermed sendt mail til Joakim Gitlestad i Bjørndal Vedlikehold AS samme dag for å få skriftlig orientering om forholdene. Her konstaterte Bjørndal

Vedlikehold AS at det ikke er utført søknadspliktige tiltak slik de anser det, kun istandsetting, vedlikehold og innvendig innredningsarbeider. Samt at kledning var skiftet.

Senere er det innkommet brev fra advokatfirmaet Kjær DA med supplerende merknader til søknaden. Det er ikke ønske om å gi avstandserklæring, og nabo er negativ til bruksendringen som omsøkt. I tillegg ble det her påpekt at det mest av arbeider er igangsatt uten tillatelse.

Ansvarlig søker har deretter informert kommunen at det skal søkes endringer siden det ikke er kommet frem til enighet med nabo. Endringen er nabovarslet og nabo på 202/3 Audun Hansson stiller seg negativ til endringene. Det bemerkes at det nye omsøkte tiltak er ikke innkommet kommunen for behandling. Det ble igjen påpekt at arbeidene er satt i gang uten tillatelse. 04.09 tok kommunen befaring på eiendommen, og flere søknadspliktige forhold er igangsatt.

Forhåndsvarsel om pålegg om retting:

I henhold til plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 32-2, gis det med dette forhåndsvarsel om at bygningsmyndigheten med hjemmel i pbl. § 32-3, kan fatte vedtak om pålegg om retting dersom forholdet ikke er brakt i lovlige former ved å tilbakeføre fasaden til opprinnelig og stanse arbeider som er søknadspliktig (innlagt VA), utføring av fasadeliv og oppføring av terrasse **innen 4 uker fra brevets dato**. Bygningsmyndigheten må underrettes skriftlig når tiltaket er tilbakeført. Alternativt kan det søkes om tillatelse til tiltaket.

Plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd sier at:

«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.»

Forhåndsvarsel om tvangsmulkt:

I henhold til pbl. § 32-2 gis med dette forhåndsvarsel om at det med hjemmel i pbl. § 32-5 vil kunne bli fattet vedtak om illeggelse av tvangsmulkt dersom tiltaket ikke er tilbakeført, og vi ikke har mottatt dokumentasjon på dette, **innen 4 uker fra brevets dato**. Eventuelt må komplett søknad om tillatelse være innkommet til bygningsmyndigheten innen fristen.

Plan- og bygningsloven § 32-5 sier at:

«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 innen en særskilt angitt frist.»

En tvangsmulkt vil begynne å løpe fra utløpet av en eventuell påleggsfrist. En tvangsmulkt fastsettes som et engangsbeløp, en løpende mulkt eller en kombinasjon av engangsbeløp og løpende mulkt. Størrelsen på tvangsmulkten fastsettes etter kommunens skjønn, og til en størrelse egnet til å tvinge gjennom en oppfyllelse av pålegget.

Begrunnelse for forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt:

Bygningsmyndigheten har besiktiget eiendommen og det ble konstatert at det er utført større fasadeendring som endrer bygningens karakter.

Etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav c er fasadeendring søknadspliktig. Det å innsette stor vindusflate vil endre bygningens karakter som i utgangspunktet er landbruksbygning. Det er ikke naturlig med store vinduer i en landbruksbygning.



Tidligere fasadesør



Ny fasade sør



Terrasse

I tillegg er det flere plasser lagt inn klart for vann og avløp og det er ikke gitt utslippstillatelse for tiltaket. Bygningen er etterisolert og fasadeliv er foret ut. Flere av rommene er gjort klare til innredning. Arbeidene er ikke ferdig utført, men tilsier mulig bruksendring som vil være søknadspliktig ved ferdigstillelse. I tillegg er det oppført terrasse uten godkjent tillatelse.

Av vårt saksarkiv kan vi ikke se at det er gitt tillatelse til tiltaket. Det er presisert i saken at kommunen ikke kan behandle saken før avstandserklæring foreligger og utslippssøknad er på plass. Likevel er søknadspliktige arbeider utført, med vesentlig endring av fasade og klarlegging til innlagt VA og oppført terrasse. Området er avsatt til LNF og er innenfor byggeforbudet i 100-metersbeltet til sjø.

Tiltaket er dermed i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Med bakgrunn i nevnte forhold, varsler vi om at det vil bli vurdert å gi pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt for å få brakt forholdet i lovlige former.

Godkjenning i ettertid:

Det er anledning til å søke om godkjenning av tiltaket, herunder at det blir søkt eventuelt nødvendige dispensasjoner fra gjeldende arealplan. Det bemerkes at dette ikke innebærer noen form for forhåndsgodkjenning av tiltaket.

Ved innsendelse av søknad etter pbl. § 20-1, må det tas kontakt med kvalifisert foretak som kan stå ansvarlig for søknad, prosjektering, utførelse og eventuell kontroll, jf. pbl. § 23-1. Søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1 skal inneholde opplysninger som nevnt i byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4 i den utstrekning de er relevante for tiltaket og nødvendige for kommunens behandling.

Det er søkers ansvar å påse at søknaden er i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven, byggt teknisk forskrift (TEK17) og SAK10 § 5-4, herunder at naboer er varslet og at nødvendige dispensasjoner er omsøkt. Hvis komplett søknad ikke er mottatt, eller tiltaket ikke er tilbakeført, innen nevnte tidsfrist, kan tvangsmulkt bli ilagt. Blir søknad avslått, må tiltaket tilbakeføres.

Forelegg og andre opplysninger:

Det opplyses om at dersom et eventuelt pålegg ikke etterkommes innen fastsatt frist, så vil det kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf. pbl. §§ 32-6 og 32-7. Det orienteres videre om at:

«blir pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke etterkommet kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen eller forelegget er rettet mot», jf. pbl. § 32-7 første ledd.

Pålegg kan tinglyses som heftelse på eiendommen dersom pålegget ikke gjennomføres, jf. pbl. § 32-3 fjerde ledd.

Deres rettigheter:

De har rett til å uttale Dem før pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt fattes. Frist for dette settes til **4 uker fra brevets dato**, jf. pbl. § 32-2.

Med hilsen

Maria Åsheim Klokhammer
Avdelingsingeniør

Jan Hornung
Enhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Vindufasade nord

Inngangsparti

Terrasse

Fasade sør

Kjeller - rom

Kjeller - mulig bad/WC

Øverst etasje - sør innlagt rør

Terrasse

Terrasse 2

Orientering om arbeider som er satt i gang - 202/1

Orientering om endring av søknad - bruksendring utgår - 202/1

Kopi til:

AGDER FYLKESKOMMUNE

ADVOKATFIRMAET KJÆR DA

HINNAVERKET EIENDOM AS

Audun Hansson