

Åse Kari Skadberg
Fridtjof Nansens Vei 8
4514 MANDAL

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	ULOV-24/00211-1	Per Arve Drageland	15.03.2024

Forhåndsvarsel om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt vedr. ulovlig plassering av deler av boligblokk, gnr/bnr 160/248, Fridtjof Nansens vei 8

Eiendom (gnr/bnr/snr):	160 / 248 / 2
Eiendom (gnr/bnr/snr):	160 / 248 / 5
Sakspart:	SAMEIET FRIDJOF NANSENS VEI 8
Hjemmelshaver:	Åse Kari Skadberg
Hjemmelshaver:	Helga Kvinge
Tiltakshaver:	NYBOLIG AS

Saken gjelder/begrunnelse for forhåndsvarsel:

Kommunen viser til tilsynsrapport etter dokumenttilsyn av 27.10.2023 som dere tidligere har mottatt i kopi. Vi viser til rapporten i sin helhet.

Ved dokumenttilsynet ble det bl.a. avdekket avvik vedr. plassering av bygget i hht. godkjente tegninger sammenholdt med innmålingsdata, herunder spesielt for deler av parkeringskjeller og terrasser med rekkverk ved leilighetene snr. 2 og snr. 5, beliggende på areal/grøntkorridor som kommunen etter utbyggingsavtalen skal vederlagsfritt skal overta eiendomsretten til.



Grunnmur er oppført utenfor byggegrensa, og langt inn i område regulert til grønnstruktur/turveg, og nærmere nabogrensa enn 4 meter. Garasjekjeller er oppført 1,1 meter fra nabogrensen (som er ok ift. en viss overskridelse av byggegrensen for de deler av anlegget som er beliggende under bakkenivå, men ikke akseptabelt for de deler av garasjekjelleren som går inn i området regulert til grøntkorridor/turveg, og ikke akseptabelt ift. de deler av byggverket som er over bakkenivå. Fasadeliv er innmålt utenfor stikningsplanen for p-kjeller. Fasadelivet skulle på stedet vært langt innenfor stikningsplanen for p-kjeller, ift. at stikningsplanen for p-kjeller også er feil ift. reguleringplanens formålsgrense.

Ut fra dokumenttilsynet fremstår det å være betydelig avvik mellom godkjent og utført plassering av mur/terrasser/veggliv vedr. de deler av parkeringskjelleren som overskrider reguleringsformålet grøntstruktur/turveg, og ift. deler av bebyggelsen over bakkenivå, på siden mot den innregulerte grøntkorridoren/offentlige gangstien.

Reguleringsplanens byggegrense er overskredet for byggverk over bakkenivå, utan at det er søkt dispensasjon og tillatelse.

Deler av garasjekjelleren og muren/terrassene/rekkverkene er i strid med reguleringsformålet «Offentlig formål – turveg», utan at det er søkt dispensasjon og tillatelse.

Muren/terrassene/rekkverkene for snr. 2 og snr. 5/vegglivet, er i strid med både pbl. og reguleringsplanens avstandskrav mellom bebyggelse og nabogrense, utan at det er søkt dispensasjon, og utan at det er innhentet naboerklæring/nabosamtykke.

Faktum kan oppsummeres til at deler av bygget er oppført i strid med gitte tillatelser, og er dermed å betrakte som ulovlig. Mur ved siden av sti med rekkverk på toppen, og deler av terrassene, skulle vært grøntareal ved siden av stien. Parkeringskjelleren utenfor byggegrensen skulle vært under bakkenivå, og under ingen omstendighet innenfor regulert område for grøntstruktur og turveg.

På denne bakgrunn mottar dere dette forhåndsvarselet om pålegg om retting. **Vi vurderer å formelt pålegge dere å rette opp det ulovlige forholdet** ved enten å rive de ulovlige deler av byggverket, søke dispensasjon (som vil være vanskelig å få da lovens vilkår er strenge), eller søke planendring med aksept fra/i samarbeid med naboeiendommen, for å få plass til grøntkorridoren ved siden av oppførte bygg på deler av naboeiendommen, og deretter søke byggetillatelse.

Det gjøres oppmerksom på at dere i forbindelse med en søknadsprosess også må avklare nøyaktig de riktige kotehøydene for gulv 1. etg/ topp mur ved siden av stien/terrassegulv, sammenholdt med opplysningene i opprinnelige søknadstegninger.

Dette betyr at dere innen 2 måneder fra dette brevs dato kan komme med flere opplysninger. Dersom opplysningene ikke endrer vårt syn på saken, vil dere få et nytt brev med et pålegg, hvor vi setter en kort frist for når dere må ha rettet forholdet. I pålegget kan vi også sette en tvangsmulkt. En tvangsmulkt er et pengebeløp som forfaller dersom dere ikke overholder fristen i pålegget.

Eiers eller den ansvarliges plikter:

Plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd, sier følgende om ulovlige forhold:

«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 pålegg om retting:

I henhold til pbl. § 32-2 første ledd, gis det med dette forhåndsvarsel om at bygningsmyndigheten med hjemmel i pbl. § 32-3 første ledd, vil vurdere å fatte vedtak om pålegg om retting, dersom ikke forholdet er rettet innen 2 måneder etter dette brevets dato.

Retting innebærer at dere må rive/fjerne de deler av tiltaket som ikke er/blir godkjent. Retting skal dokumenteres med skriftlig redegjørelse og bilder.

Forhåndsvarsel om tvangsmulkt:

I henhold til pbl. § 32-2 første ledd gis det med dette forhåndsvarsel om at det med hjemmel i pbl. § 32-5 vil kunne bli fattet vedtak om illeggelse av tvangsmulkt dersom det ulovlige tiltaket ikke er rettet innen 2 måneder etter dette brevets dato. 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. Momenter som vurderes ved fastsettelsen er blant annet overtredelsens grovhet, fordeler ved overtredelsen og at den oppfordrer til rettidig oppfyllelse av et pålegg.

For denne type tiltak kan det påregnes tvangsmulkt i størrelsesorden kr. 1.000,- som dagmulkt til hver ansvarlig.

Forelegg og andre opplysninger:

Det er eiers/ tiltakshavers ansvar at plan- og bygningslovgivningens krav, herunder tidligere gitte tillatelser, overholdes.

Etter pbl. § 32-2 annet ledd skal det ved varsel om pålegg opplyses om at et eventuelt pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, også vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf. pbl. §§ 32-6 og 32-7. Det orienteres 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. § 32-7 første ledd. Pålegg kan etter pbl. § 32-3 fjerde ledd tinglyses som heftelse på eiendommen dersom pålegget ikke gjennomføres.

Deres rettigheter:

Dere har rett til å uttale dere før pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt fattes. Frist for dette settes til 2 måneder fra brevets dato, jf. pbl. § 32-2 første ledd.

Har du/dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på tlf. 38 25 70 00 eller på e-post

Per.Arve.Drageland@lindesnes.kommune.no

Med hilsen

Per Arve Drageland
saksbehandler/jurist

Kjersti Skiple Verdal
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
TT ANLEGG AS
COWI AS
VEIDEKKE ENTREPRENØR AS
TOMSTAD AS