

Per Gausland
Hauabakkvegen 19 B
4355 KVERNALAND

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	ULOV-24/00169-1	Per Arve Drageland	29.02.2024

Forhåndsvarsel om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt vedr. ulovlig natursteinsmur med rekkverk, terrasser og grillhytte, gnr/bnr 347/3, Ramsdal 261

Eiendom (gnr/bnr): 347 / 3
Hjemmelshaver: Per Gausland

Saken gjelder/begrunnelse for forhåndsvarsel:

Kommunen har mottatt brev av 27.02.2024 fra Statsforvalteren i Agder, om at klagen i sak KLAGE-23/00989 er trukket, og at Statsforvalteren derfor har avsluttet saken.

Kommunens vedtak er nå endelig. Dette innebærer bl.a. at det er gitt avslag på omsøkte natursteinsmur med glassrekkverk, grillhytte og plattinger/terrasser, etter at tiltakshaver ble gitt mulighet til å søke ettergodkjent de ulovlig oppførte tiltak. Tiltakene var forut for søknads- og klagebehandlingen oppført uten tillatelse, og er dermed ulovlige.

Tiltakshaver må derfor nå rette de ulovlige forhold ved å fjerne de ulovlige oppførte tiltak som nevnt ovenfor, og tilbakeføre terrenget til slik det var forut for at arbeidene startet.

* * *

Sakens bakgrunn er at Arkitre Svein Lohnås Hansen og adv.fa. Kjær v/ Eirik Skogstad Nilsen, på vegne av tiltakshaver Per Gausland søkte om dispensasjon for rivning av anneks og oppføring av ny bod på 10 kvm. på samme sted, oppføring av forstøtnings-/steinmur mot nabo/vei, oppføring av grillbu, natursteinsmur mot sjø med rekkverk på toppen, og for oppføring av terrasser ved basseng, på eiendommen gnr. 347, bnr. 3, Ramsdal 261.

Kommunens byggesaksavdeling behandlet søknaden den 19.09.23, sak BYGG-23/00425-6, og følgende vedtak ble fattet (min utheving nå):

«I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i pbl. § 19-2, avslår kommunen søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, jf. pbl. § 12-4 og pbl. § 1-8, for oppføring av grillbu, avslår dispensasjon for natursteinsmur mot sjøen med rekkverk, samt avslår dispensasjon for terrassegulv i tre ved basseng. Som begrunnelse vises det til vurdering nedenfor.

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i pbl. § 19-2, innvilger kommunen dispensasjon fra reguleringsformålet, jf. pbl. § 12-4, for rivning av anneks og oppføring av ny redskapsbod på 10 kvm. på samme sted som tidligere anneks, samt for oppføring av forstøtnings-/steinmur mot vei/nabo, jfr. dispensasjonssøknad mottatt 27.04.23, og ytterligere dokumentasjon mottatt 12.06.23. Som begrunnelse vises det til vurdering nedenfor.»

Av skråfoto fremkommer eiendommen slik, hvor grillhytta og natursteinsmur med glassrekkverk og terrasser er beliggende utenfor regulert byggegrense, få meter fra sjøen:



* * *

På denne bakgrunn mottar dere dette forhåndsvarselet om pålegg om retting. Vi vurderer å formelt pålegge dere å rette opp det ulovlige forholdet ved å fjerne ulovlig natursteinsmur med glassrekkverk mot sjø, fjerne den ulovlige grillhytten, fjerne ulovlige plattinger/terrasser, og tilbakeføre terreng til slik det var før tiltakene ble utført.

Dere kan innen 2 måneder fra dette brevets dato 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 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 fjerne tiltaket. 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. 500,- som dagmulkt.

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