



Noralf Tveit

Dato: 18.09.2023

Postboks107

Dokumentnummer: 21/10727-94

4297 SKUDENESHAVN

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

Gnr. 53, bnr. 44 - tilbakemelding på anmodning om utsatt frist

Viser til eposter mottatt 07.09.23 og 08.09.23.

I e-post mottatt 07.09.23 anmodes det om utsettelse på rivningsvedtaket, der du krever at Austre Karmøyveg 602 skal få rivningsvedtak og utføre rivningen før du river din garasje.

Din sak er endelig avgjort av Statsforvalter i Rogaland som har opprettholdt kommunens vedtak om å avslå dispensasjonssøknaden og pålegg om retting og tvangsmulkt. Du har ikke kommet med nye opplysninger i saken som gir grunnlag for utsettelse av rivningsvedtaket. Rivningspålegget gjelder din eiendom uavhengig av eventuelle ulovligheter på andre eiendommer.

Anmodning om utsettelse av rivningsvedtaket **avslås**, rivningen skal være utført innen 31.10.23 for å unngå tvangsmulkt, jfr. brev datert 10.05.23, dokumentnummer 21/10727-82.

Du påpeker også i eposten at usaklig forskjellsbehandling fra forvaltning tillates ikke. Spørsmålet om likebehandling ble vurdert av Statsforvalter i deres behandling av klagen på pålegg om retting og tvangsmulkt (vedtaksdato 05.12.22), der Statsforvalter ikke kan se at det foreligger brudd på prinsippet for likebehandling i denne saken.

I samme epost skriver du at du er villig til å flytte 2. etasje på garasje på ny ringmur på 53/59. Vil med dette minne om at det er søknadspliktige tiltak, både ringmur og garasjen.

I byggesaksforskriften § 4-1 står det følgende:

§ 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse

Oppføring, endring, fjerning, riving og opparbeidelse av følgende tiltak er unntatt fra kravet om byggesaksbehandling, dersom tiltaket ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, tillatelser eller annet regelverk:

- a. Frittliggende bygning **på bebygd eiendom** som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m². Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket skal plasseres minst 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.

53/59 er ikke bebygd, dvs. det er ikke oppført fritidsbolig på denne eiendommen, da kan du heller ikke bygge garasje uten søknad. Og dersom det ikke er byggegrense mot sjø, kreves også dispensasjon fra § 1-8 i plan og bygningsloven. 2. etasje kan dermed ikke flyttes til 53/59 uten søknad.

Vil også minne om at selv om 2. etasje på garasjen på 53/44 fjernes, er det som gjenstår av garasjen allikevel ikke lovlig. Utnyttelsesgraden regnes ut fra fotavtrykket (omkretsen) på byggene som er på eiendommen, så selv om du fjerner 2. etasje, har byggene på eiendommen samme fotavtrykk og utnyttelsesgraden blir ikke

endret. Utnyttelsesgraden regnes ut fra BYA (bebygd areal), så ved å fjerne 2. etasje endres ikke BYA, kun BRA (bruksareal). Hele garasjen må fjernes for at pålegg om retting skal være oppfylt.

I en annen epost datert 07.09.23 sender du bilder av boder som blir fjernet, kommunens byggetilsyn vil gjennomføre en ferdigbefaring når alle forhold er rettet, for deretter å korrigere matrikkelen.

I epost datert 08.09.23 påpeker du at det ble sendt inn byggemelding for 22 år siden på garasjen, som kommunen har rotet vekk. Garasjen tilfredstilte ikke kravene til byggemelding for 22 år siden.

Du har tidligere henvist til et informasjonsskriv (vedlagt) angående garasjer som du har mottatt fra kommunen, i dette skrevet står det at:

- Garasjer på 70 kvm kan behandles som meldingssaker forutsatt at tiltaket ellers er i tråd med gjeldende plan. - Garasjen din overskred utnyttelsesgraden når den ble bygd og er derfor ikke i tråd med gjeldende plan (kommuneplan og senere reguleringsplan som har samme krav til utnyttelsesgrad).
- Det står videre at tiltak som skal ha 2 etasjer eller er avhengig av dispensasjon skal søkes etter plan og bygningsloven. Og at loft ikke kan ha bruksareal som overstiger 1/3 av bygningens grunnflate dersom det skal gå som meldingssak. – Din garasje har 2 etasjer, krever dispensasjon, og grunnflaten på loftet overstiger 1/3 av bygningens grunnflate
- I tillegg står det at garasjer over 50kvm skal ha 2 m til nabogrense og 8 m til egen bolig. – Din garasje står nærmere egen fritidsbolig enn 8 meter.
- Til slutt i informasjonsskrivet står det at garasjen ikke kan inneholde rom for varig opphold – Du har innredet garasje loftet som fritidsbolig.

Betingelsene for at saken skulle gå som meldingssak for 22 år siden var ikke oppfylt, garasjen var søknadspliktig for 22 år siden.

Statsforvalteren vurderte om garasjen kunne gå som meldesak i sin behandling av klagen på vedtak om pålegg og tvangsmulkt (statsforvalterens vedtak datert 05.12.22). Statsforvalter var enig i at vilkårene for å kunne sende inn byggemelding istedenfor byggesøknad ikke var innfridd, og at det skulle vært sendt inn byggesøknad samt søknad om dispensasjon fra reguleringsplan.

I følge forvaltningsloven § 11 har kommunen alminnelig veiledningsplikt, der formålet er at parter skal ivareta sitt «tarv i bestemte saker på best mulig måte». Omfanget av veiledningen må likevel tilpasses kommunens situasjon og kapasitet til å påta seg slik virksomhet.

I denne saken har det gjentatte ganger blitt forklart hvorfor garasjen er søknadspliktig, både i korrespondanse og saksbehandling fra kommunen og vedtak fra Statsforvalter. Det samme gjelder for likebehandlingsprinsippet.

Saken er endelig avgjort med vedtak fra statsforvalteren i Rogaland datert 05.12.22, der både søknadsplikt og likebehandlingsprinsippet er vurdert, kommunen vil derfor ikke svare på flere henvendelser som gjelder søknadsplikt, tidligere innsendt meldesak eller forskjellsbehandling, da dette er svart opp ved flere anledninger.

Henvendelser angående mulige ulovlige tiltak på andre eiendommer vil heller ikke bli svart opp, men tipsene vil bli registrert i vår liste over ulovligheter.

Med hilsen

Evj Johannessen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Varde Advokater AS

5. etasje Skåregata 92

5528

Haugesund

Vedlegg:

Informasjon Garasjer

[link til byggesoknader.no](#)

[link til byggesoknader.no](#)

Gnr. 53, bnr. 44 - Regler for byggemelding

Vedrørende byggesøknad for garasje

Gnr. 53, bnr. 44 - Vedrørende vurderingskriterier

Usaklig forskjellsbehandling

Gnr. 53, bnr. 44 - Bygg som er fjernet

Bilde

Bilde

Bilde

Bilde

Bilde

Gnr. 53, bnr. 44 - Ber om utsettelse på rivingsvedtak garasje

Bilde

Bilde

Bilde

Bilde