

Veås Eiendom AS
c/o Alf Hansen Fjordgata 16A
7010 TRONDHEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1331 - 19/18959

Saksbehandlar:
Marit Nedreli
marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:
03.10.2019

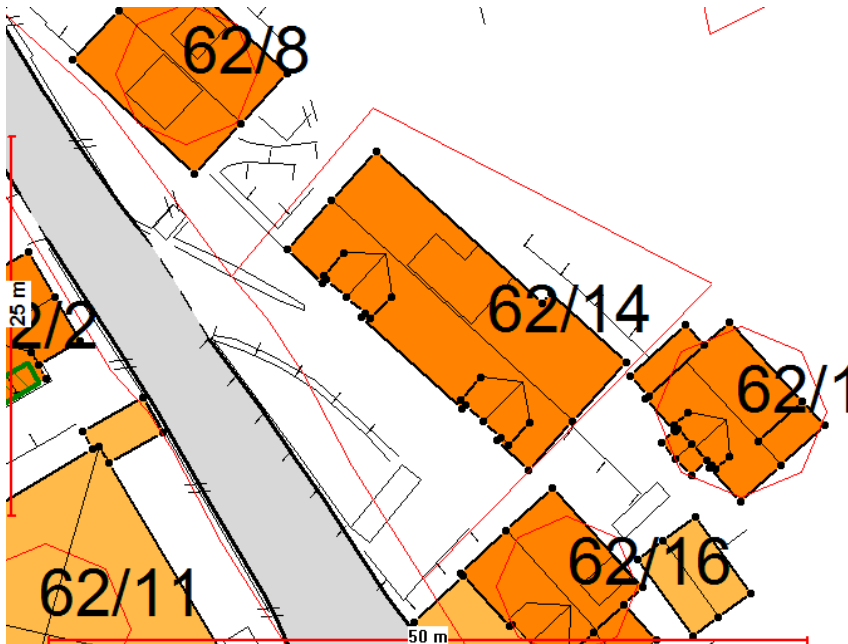
62/14 Haus - Gjeld fasadeendring, oppføring av tak og skiljevegg

Kommunen syner til dokument motteke 27.05.2019. Kommunen syner vidare til brev frå Osterøy kommune av 26.06.2019 med frist for tilbakemelding 30.08.2019. Kommunen har ikkje motteke svar på førespurnaden innan fristen.

Det er i dokumentasjonen motteke 27.05.2019 synt til at det er utført fasadeendring i eksisterande bygning og oppført tak og skiljevegg på gnr. 62, bnr. 14. Motteke kart syner at tiltaket gjeld den sørlege kortveggen i eksisterande bygning på gnr. 62, bnr. 14.

Tilgjengeleg situasjonskart syner at eksisterande bygning på gnr. 62, bnr. 14 ligg inntil eigedomsgrensa mot søraust.

Utsnitt frå situasjonskart:



Gnr. 62, bnr. 14 ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Haus sentrum del sør planID 504_27 er definert som spesialområde blanda føremå bustad/forretning som skal vernast.

Kommunen vurderer at dei mottekne skissene ikkje syner at tiltaket er plassert på gnr. 62, bnr. 14, og vilkåra for oppføring av tiltak utan søknad er dermed ikkje oppfylt, jf. forskrift om byggesak § 4-1, 1. ledd, bokstav b, jf. reguleringsføresegn § 2, nr. 2.2, jf. plan- og bygningslova § 29-4.

Innanfor verneområde kan eksisterande bygg setjast i stand ved å nytta same målestokk, takform, fasadar, inndeling av vindauge, utforming av dører og vindauge, og materialbruk som i opphavelag bygg, jf. reguleringsføresegn § 9, nr. 9.2.2.

Vidare skal eksisterande anlegg med støttemurar, portar, gjerde, køyre- og gangareal og hageanlegg takast vare på, jf. reguleringsføresegn § 9, nr. 9.2.3.

Kommunen vurderer at dei utførte fasadeendringane er ulovlege, jf. reguleringsføresegn § 9, nr. 9.2.2, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 6.

Kommunen legg difor til grunn at det er utført tiltak på gnr. 62, bnr. 14 utan at det ligg føre dispensasjon til tiltaket og utan at det ligg føre søknad om løyve til tiltak.

Reglar om søknadsplikt følgjer av plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3, 20-4 og 21-2, jf. forskrift om byggesak kapittel 3, 4 og 5.

Kommunen vurderer tiltaket som eit tilhøve i strid med plan- og bygningslova.

Frist for retting

Det ulovlege tilhøvet må **rettast innan 07.11.2019**.

Retting må skje ved at tiltaket vert tilbakeført.

Kommunen må få skriftleg melding når arbeidet er ført tilbake. I tillegg må det sendast inn dokumentasjon/foto av at tilhøvet er retta.

Innsending av søknad i ettertid

Det er høve til å sende inn søknad om løyve til tiltak og søknad om dispensasjon innan frist for retting.

Søknaden vil verte handsama etter gjeldande plangrunnlag og regelverk. Om det vert gjeve løyve til tiltaket vil sak om ulovlege tilhøve verte avslutta.

Førehandsvarsel om vedtak med pålegg om retting

Om det ulovlege tilhøvet ikkje vert retta innan fristen kan saka verte fylgd opp med pålegg om retting etter plan- og bygningslova § 32-3.

Det vert orientert om at dersom eit pålegg ikkje vert fylgt, kan kommunen utferde førelegg etter plan- og bygningslova § 32-6. Eit førelegg vil kunne få same rettsverknad som ein rettskraftig dom og fullbyrdast etter reglene for dommar. Eit førelegg kan tinglysast som hefte på eigedomen.

Førehandsvarsel om vedtak om tvangsmulkt

Om pålegg om retting ikkje vert etterkome, har bygningsstyresmakta høve til å fastsetje tvangsmulkt etter plan- og bygningslova § 32-5. Vedtak om tvangsmulkt kan utferdast utan vidare varsel.

Det vert orientert om at pålegg som ikkje vert etterkommen vil kunne fylgjast opp med førelegg som kan få verknad som ein rettskraftig dom, jf. plan- og bygningslova § 32-6.

Rett til å gje uttale

Du har rett til å gje uttale i saka. Frist for uttale er 07.11.2019.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 19/1331.

Med helsing

Hege Eeg
einingsleiar

Marit Nedreli
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har difor inga underskrift.

Mottakar:

Veås Eiendom AS

c/o Alf Hansen Fjordgata 16A

7010

TRONDHEIM