

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

Referansar:
Dykkar:
Vår: 19/1331 - 21/295

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

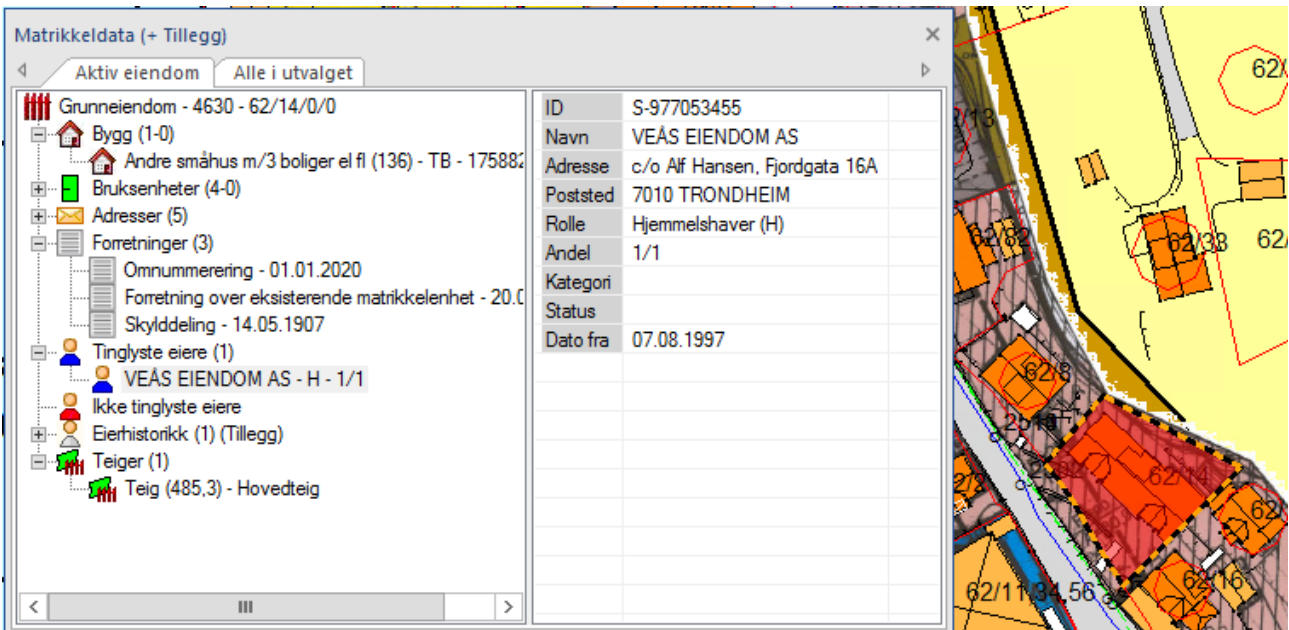
Dato:
08.01.2021

62/14 - Haus - Gjeld krav til søknad om løyve til tiltak - fasadeendring og tak over uteplass

Eigedom: Gbnr: 62/14
Tiltak: Søknad om dispensasjon - fasadeendring og tak over uteplass
Heimelshavar: Veås Eiendom AS
Tiltakshavar: Veås Eiendom AS c/o Alf Hansen
Heimel: Forvaltningslova § 16.
Plan- og bygningslova (pbl.) §§ 32-2, 32-3, 32-5, 32-6 og 32-7.

Kommunen legg opplysningar i matrikkelen til grunn og finn at Veås eiendom AS er tinglyst eigar av gnr. 62 bnr. 14, Haus.

Utsnitt frå matrikkelinformasjon den 08.01.2021:



Vidare vert informasjon frå Brønnøysundregistrene lagt til grunn, jf. utsnitt den 08.01.2021:

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret

Organisasjonsnummer:	977 053 455
Navn/foretaksnavn:	VEÅS EIENDOM AS
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Forretningsadresse:	Hausvik 5286 HAUS
Kommune:	OSTERØY
Postadresse:	c/o Alf Hansen Fjordgata 16A 7010 TRONDHEIM
Registrert i Enhetsregisteret:	02.01.1997
Stiftelsesdato:	28.11.1996
Vedtektfestet formål:	Eie, forvalte og leie ut fast eiendom, herunder kunne delta i andre selskaper.
Aktivitet/bransje:	Eiendomsbesittelse og utleie av fast eiendom. Selskapet skal også kunne delta i andre selskaper.
Næringskode(r):	68.209 Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers Yter tjenester til eget foretak/konsern plassert i: 46.739 Engroshandel med byggevarer ikke nevnt annet sted
Sektorkode:	2100 Private aksjeselskaper mv.
Særlige opplysninger:	Registrert i Foretaksregisteret Sist innsendte årsregnskap 2019
Styre:	
Styrets leder:	Alf Hansen
Varamedlem:	Marit Mjelde
Signatur:	Styremedlemmene kvar for seg.

Både i matrikkelen og i Enhetsregisteret er føretaket Veås eiendom AS oppført med postadresse c/o Alf Hansen, Fjordgata 16A, 7010 Trondheim. Brevet til føretaket vert dermed send til denne adressa.

Vidare får styret i føretaket kopi av brevet.

Tiltak

Kommunen legg til grunn at det er oppført terrasse og tak over uteplass ved eksisterande bygg på gnr. 62 bnr. 14. Matrikkelinformasjonen syner at heile eller delar av tiltaket ligg på naboeigedom.

Matrikkelen syner at gnr. 62 bnr. 14 har slike eigedomsgrenser (eigedomen er merka med raud farge):

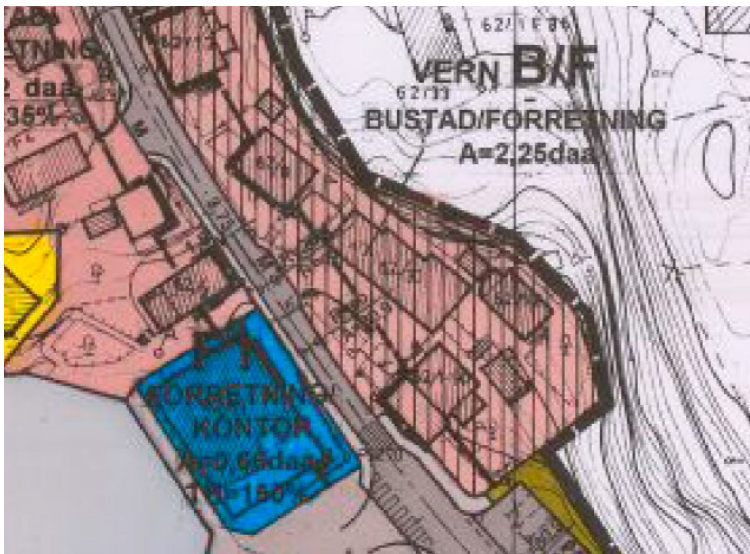


Det vert vidare lagt til grunn at det er føreteke fasadeendringar i eksisterande bygg på gnr. 62 bnr. 14.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Haus sentrum del sør planID 504_27 er definert som spesialområde, blanda føremål bustad/forretning som skal vernast – VERN B/F.

Utsnitt frå plankart:



Utsnitt frå teiknforklaring:

SPESIALOMRÅDE (PBL. §25 1. ledd nr. 6)	
KTA	KOMMUNALTEKNISK ANLEGG
T	TRAFØ
B	BUSTAD SOM SKAL VERNAST
N	NAUST SOM SKAL VERNAST
B/F	BLANDA FORMÅL BUSTAD / FORRETNING SOM SKAL VERNAST

Utsnitt frå reguleringsføresegn – spesialområde:

9.2 Verneområde

9.2.1 Eksisterande bygg og anlegg innanfor spesialområdet vern (VERN B, VERN N 1 og N 2 samt VERN B/F) skal ikkje rivast.

9.2.2 Innanfor verneområda kan eksisterande bygg setjast i stand ved å nytta same målestokk, takform, fasadar, inndeling av vindauge, utforming av dører og vindauge samt materialbruk som i opphavlege bygg.

9.2.3 Eksisterande anlegg med støttemurar, portar, gjerde, køyre- og gangareal og hageanlegg skal og takast vare på.

9.2.4 Nye bygg, tilbygg og innhegningar innpassast i heilskapen i det einskilde verneområde med omsyn til storleik, form, materialbruk og farge. Ved totalskade etter brann eller tilsvarande, kan nybygg setjast opp med same krav til innpassing som nemnt i 2. ledd.

9.2.5 Før det faste planutvalet kan gje byggeløyve, skal det liggje føre uttale frå fylkeskonservatoren.

Krav til søknad

Sidan tiltaka er utført før det vart søkt om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan, før det vart søkt om løyve til tiltak og før kommunen har gjeve løyve til tiltaka, legg kommunen til grunn at tiltaka er utført i strid med plan- og bygningslova § 20-2, 1. ledd.

Det har i samband med førehandsvarsel av 03.10.2019 vore ein etterfylgjande søknadsprosess, men søknaden var ikkje fullstendig og vart difor avvist i vedtak av 03.11.2020 saknr. 414/20. Vedtaket vart ekspedert 03.11.2020 og historikken på dokumentet syner at mottakar Veås eiendom AS c/o Alf Hansen har lese dokumentet den 03.11.2020.

Kommunen har ikkje motteke klage på vedtaket av 03.11.2020 saknr. 414/20, jf. forvaltningslova § 32, og kommunen legg vedtaket til grunn for vidare handsaming av saka.

Kommunen legg til grunn at det er utført fylgjande tiltak på eigedomen med gnr. 62, bnr. 14 utan at det ligg føre fullstendig søknad om løyve til tiltak, jf. plan- og bygningslova § 21-2, jf. § 20-2, 1. ledd:

- Oppføring av terrasse ved eksisterande bygning på gnr. 62 bnr. 14, på eigen eigedom og/eller naboeigedom.
- Oppføring av takoverbygg ved eksisterande bygning på gnr. 62 bnr. 14, på eigen eigedom og/eller naboeigedom.
- Fasadeendring i eksisterande bygning på gnr. 62 bnr. 14.

Reglar om søknadsplikt fylgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4, jf. forskrift om byggesak kap. 3 og 4.

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

Frist for retting

Det ulovlege tilhøvet må **rettast innan 12.02.2021**.

Retting må skje ved at tiltaket vert tilbakeført.

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

Innsending av søknad i ettertid

Det er høve til å sende inn fullstendig søknad om løyve til tiltak innan frist for retting, jf. plan- og bygningslova § 21-2, jf. forskrift om byggesak § 5-4.

Kommunen minner om at søknad med vedlegg og eventuell erklæring om ansvarsrett skal presenterast i ein oversiktleg form og sendast kommunen i eitt eksemplar, jf. forskrift om byggesak § 5-1, 1. ledd, 1. punktum.

For å sikre oversiktlege søknader, har Direktoratet for byggkvalitet utarbeidd søknadsskjema til bruk i søknadsprosessen. Desse ligg på nettsida til Direktoratet for byggkvalitet, sjå <https://dibk.no/soknad-og-skjema/soknadsskjemaer-for-byggesak/> .

Når det gjeld søknad om dispensasjon ligg det informasjon og søknadsskjema på kommunen si nettside, sjå <https://www.osteroy.kommune.no/soknadsskjema-fra-a-a/> - bokstav D – Dispensasjon, søknad om (skjema) og informasjon om dispensasjon.

Kommunen minner om at teikningar skal vere fagmessig utført, vere i målestokk 1:100 eller 1:50, vere målsett, syne tilhøve før og etter, ha påført tittelfelt i nedste høgre hjørne med opplysningar om gardsnummer, bruksnummer, adresse, teikningsinnhald, målestokk, dato, m.m. For meir informasjon om krav til teikningar, sjå vedlegg.

Vidare skal det sendast inn situasjonsplan i målestokk med påført minsteavstand til andre bygg, nabogrense og liknande.

Eventuell søknad vil verte handsama etter gjeldande plangrunnlag og regelverk.

Om det vert gjeve løyve til tiltaket vil sak om ulovleg tilhøve verte avslutta. Sjølv om saka vert avslutta kan kommunen likevel vurdere å ileggje lovbrotsgebyr, jf. plan- og bygningslova § 32-8, jf. forskrift om byggesak kap. 16.

Dersom det ikkje vert gjeve løyve til tiltaket, kan kommunen gjere vedtak om pålegg om retting og pålegg om tvangsmulkt.

Eigedomsgrense

Utdrag frå informasjon på kommunen si nettside: <https://www.osteroy.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eigedom/kart-og-eigedomsinformasjon/> :

Dersom det er feil med eigedomsgrenser skal det sendast krav om retting til kommunen på e-post til post@osteroy.kommune.no eller post til Osterøy kommune, postboks 1, 5293 Lonevåg. For at kravet skal verte handsama må kravet innehalde:

- Utfylt og signert skjema "krav om retting av feil og manglar i matrikkelen".
- Dokumentasjon (skulddeling, utskifting, jordskiftesak, gamle kart eller liknande der dette finns). For utskiftingar eller anna dokumentasjon som gjeld fleire eigedomar må den delen som gjeld aktuell eigedom uthevast.

- Kart der rettinga er teikna inn og signatur frå heimelshavarar til dei rørte matrikkeleiningane.

Det er òg krav om at alle partar med felles grense må vera einige i grenseforløpet som vert kravd retta. Dersom nokon partar er ueinige i grenseforløpet, er dette noko verken kommunen eller kartverket kan avgjere. Slike saker må takast inn for forlikrådet, dei ordinære domstolane eller jordskifteretten.

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

Pålegg kan etter pbl. § 32-3, 4. ledd verte tinglyst som hefte på eigedomen om pålegget ikkje vert gjennomført.

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.

Ei tvangsmulkt vert fastsett som eit eingongsbeløp, ei dagmulkt eller ein kombinasjon av eingongsbeløp og dagmulkt. Moment som vert vurdert ved fastsetjinga er mellom anna kor grovt brotet er, fordelar ved brotet og at mulkta skal oppmode til rettidig oppfylling av eit pålegg.

Ei tvangsmulkt vil gjelde frå det tidspunktet fristen for oppfylling av pålegg går ut.

Rett til å gje uttale

Du har rett til å gje uttale i saka. Frist for uttale er 12.02.2021, jf. plan- og bygningslova § 32-2.

Til orientering

Det er grunneigar/tiltakshavar sitt ansvar å syte for at reglane i plan- og bygningslova vert haldne.

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

Med helsing

Hege Eeg
einingsleiar

Marit Nedreli
fagansvarleg byggjesak

Brevet er godkjent elektronisk og har difor inga underskrift.

Vedlegg:

Krav til teikningar

Kopi til:

Alf Hansen	Boks 11	5286	HAUS
Marit Mjelde	Boks 11	5286	HAUS

Mottakar:

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