



Daniel Hansen
Stadsing Dahls Gate 24 A
7015 Trondheim

Deres ref.

Vår ref.

Dato

5058/87/321806/2020//ARIBUS 07.02.2020

5058/87/32 - Ulovlig oppført garasje i Sundet - Daniel Hansen

Forhåndsvarsel før vedtak om pålegg om retting etter plan- og bygningsloven § 32-2.

Ulovlighetsoppfølgingssak:

Åfjord kommune har kommet over din garasje på eiendommen 87/32 i Åfjord kommune. Åfjord kommune kan ikke se at denne garasjen er omsøkt. Saksbehandler kan heller ikke se at det er søkt om dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen da garasje ikke er i tråd med formålet i planen. I tillegg krever bygging på eiendommen dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 da garasje ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø hvor det er et generelt forbud mot tiltak.

Åfjord kommune har mistanke om at det er innredet leilighet i 2. etasje på garasje. Dette er med på å gjøre saken mer alvorlig da dette omhandler tilknytning til vann, avløpsanlegg, utslippstillatelse og helt andre byggregler.

Samtidig som vi påpeker ulovlige tiltak på eiendommen 87/32 vil saksbehandler påpeke at det ikke er gitt ferdigattest for bygging av fritidsbolig på eiendommen 87/15. 15.08.2000 ble det gitt igangsettingstillatelse og det er ikke søkt om ferdigattest etter dette. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 skal alle søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. Det er ulovlig å ta i bruk tiltak som det ikke er gitt ferdigattest for. Jf. plan- og bygningsloven § 32-3 kan kommunen gi pålegg om retting og pålegg om stans av bruk for ulovlige forhold. Her er det viktig at det søkes om ferdigattest snarest.

Forhåndsvarsel jfr. pbl. §32-2:

Dette er et forhåndsvarsel før vedtak om retting og tvangsmulkt jfr. plan- og bygningslovens § 32-2. Dersom brevet inneholder feil eller på annen måte er misvisende, ber vi om at dere tar kontakt slik at saken eventuelt kan bli endret. Dersom retting av tiltakene er nært forestående ber vi om at du varsler oss, slik at vi eventuelt kan tilpasse vår virkemiddelbruk til opplysninger om frivillig retting.

Dersom ulovlige forhold ikke rettes innen den frist som gis, vil forholdet kunne følges opp med pålegg om retting, pålegg om stans, vedtak om tvangsmulkt (jf. pbl §§ 32-3, 32-4 og 32-5) eller vedtak om overtredelsesgebyr (jf. pbl § 32-8). Evt. pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, vil også kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom (jf. pbl §§ 32-6 og 32-7).



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

Videre saksgang:

For å unngå videre pågang fra Åfjord kommune må dere rette opp i de ulovligheter som er utført, jfr. pbl § 32-3. Retting i dette tilfellet kan gjøres på to måter:

1. Sende inn søknad om tillatelse til tiltak med alle tilhørende dokumenter og søke om nødvendige dispensasjoner for tiltak på eiendommen 87/32. Det er likevel ingen garanti for at tillatelse til tiltak vil bli gitt.
For manglende ferdigattest på fritidsbolig på eiendommen 87/15 må det søkes om ferdigattest.
2. Rive garasje på eiendommen 87/32 og tilbakeføre området til den tilstand det var i før oppstart av arbeidene.
For manglende ferdigattest på fritidsbolig på eiendommen 87/15 vil det bli gitt pålegg om retting og stans av bruk om ikke retting utføres.

Dersom søknaden blir avslått kan det i samme vedtak bli fattet vedtak om pålegg om riving og ileggelse av tvangsmulkt.

Det gjøres oppmerksom på at gebyrer for oppfølging av ulovlige tiltak vil bli fakturert i henhold til gjeldende gebyrregulativ for Åfjord kommune.

Frist for tilbakemelding:

Tilbakemelding med faktaopplysninger, eller opplysninger om frivillig retting, må være innkommet til Åfjord kommune skriftlig innen 05.03.2020 dersom de skal tillegges vekt i den videre saksbehandlingen.

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Arild Busch
Ingeniør / Miljøkoordinator