



IRENES SHIPPING SERVICE ANS
Bessakerveien 429

7190 BESSAKER

Deres ref.

Vår ref.
5813/2018/501|9/48/143/6ABU

Dato
12.12.2018

**5019/41/183 IRENE'S SHIPPING SERVICE ANS - OMDISPONERING AV
NÆRINGSBYGG - SVAR PÅ HENVENDELSE**

07.12.18 mottok Roan kommune svar på brev sendt av byggesaksbehandler den 06.12.2018. I din henvendelse skriver du at dere har kommet i gang med utbedring og at dere har engasjert et lokalt firma til snekkerarbeider. Det er bestilt rømningstrapp og dere skal bytte ut brannvarslere.

Mye av dette arbeidet kan være bortkastet da det må inn riktig kompetanse for å brannprosjekttere før videre arbeider gjøres. Det må lages et brannkonsept for å beskrive dagens situasjon og hva som må gjøres. Dette må på plass før en snekker starter med innvendige arbeider. Blir ikke dette gjort slik Roan kommune har påpekt, vil dere ikke få godkjent bruksendring av 2. etasje av næringsbygg. Ingen snekkere i Roan kommune innehar den kompetansen som kreves for denne brannprosjekteringen. Dette er beskrevet i brev datert 06.12.2018 fra byggesaksbehandler i Roan kommune.

Dersom ulovlige arbeider videreføres vil det bli startet en ulovlighetsoppfølging jfr. plan- og bygningsloven(pbl.) § 32-2 med mulighet for tvangsmulkt. Tvangsmulkt vil være en kombinasjon av et engangsbeløp og døgnmulkt fram til retting er utført. Roan kommune ser alvorlig på at det nå bygges ulovlige beboelsesrom uten at tillatelse til dette er gitt. Det er heller ikke gitt tillatelse til bruksendring som ønsket. Dette er spesielt alvorlig når Roan kommune nylig har gitt beskjed om hva som kreves for å få denne tillatelsen.

Dere må engasjere et firma som er godkjent for å lage et brannkonsept før arbeider starter. Dere må sende inn søknad om tillatelse til tiltak for bruksendring, tegninger, ansvarsretter, brannkonsept, søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 og andre dokumenter som må følge søknaden. Søknad om tillatelse til tiltak må komme fra et ansvarlig foretak med riktig kompetanse. Denne søknaden om dispensasjon og tillatelse til tiltak må opp til politisk

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse Julie Næss vei 10
Besøksadressen Julie Næss vei 10
Bankgiro

Telefon 72510000
E-post
Internett <http://www.roan.kommune.no>

behandling i Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø. Ca 3 mnd behandlingstid må påregnes.

Frem til tillatelse til tiltak er gitt må arbeider stoppes med øyeblikkelig virkning jfr. plan- og bygningsloven §§ 32-3 og 32-4.

§ 32-3. Pålegg om retting og pålegg om stans

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.

Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.

§ 32-4. Pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning

Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om stans av arbeid eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve bistand av politiet for gjennomføring av pålegg om stans.

Forhåndsvarsel om ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningslovens § 32-2 og tvangsmulkt etter plan- og bygningslovens § 32-5.

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 ileggelse av tvangsmulkt dersom retting av ulovlige forhold ikke er igangsatt **innen 05.01.2019**. Retting etter pbl. § 32-3 kan utføres på følgende måte:

1. Stans i alle arbeider og ikke ha utleie i 2. etasje på næringsbygg.
2. Søke om bruksendring og sende inn ønsket dokumentasjon som beskrevet over.

Roan kommune vil legge til at ingen forhåndsgodkjenning er gjort, men dette er hva som må gjøres om saken skal tas opp til behandling.

En tvangsmulkt vil begynne å løpe fra utløpet av en eventuell påleggsfrist. Påleggsfrist er satt til 05.01.19.

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. Roan kommune vurderer at denne overtredelsen er stor og vil sette

størrelsen på tvangsmulkt ut fra dette. Selv om pålegg fra Roan kommune er gitt viderefører tiltakshaver sine ulovlige arbeider. Dersom arbeider videreføres settes økonomisk vinning foran sikkerhet. I ytterste konsekvens kan dette føre til at liv går tapt ved en fremtidig brann.

Forelegg og andre opplysninger:

Det er eiers/ tiltakshavers ansvar at plan- og bygningslovgivningens krav, herunder evt 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:

De har rett til å uttale Dem før vedtak om pålegg og ileggelse av tvangsmulkt fattes. Frist for dette settes til **05.01.2019**, jf pbl § 32-2 første ledd.

Dersom brevet inneholder feil eller på annen måte er misvisende, ber vi om at du tar kontakt slik at saken eventuelt kan bli endret. Dersom retting av tiltaket er nært forestående ber vi om at du varsler oss, slik at vi eventuelt kan tilpasse vår virkemiddelbruk til opplysninger om frivillig retting.

Med hilsen

Arild Busch
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Du kan svare elektronisk på dette skrivet via sikker forsendelse ved å [klikke her](#).
(dette krever innlogging med f.eks. bank-id).
Vennligst henvis til referansen i dette brev.