



# RISØR KOMMUNE

## Enhet for plan- og byggesak

«MOTTAKERNAVN»  
«ADRESSE»  
«POSTNR» «POSTSTED»  
«KONTAKT»

Vår ref:  
2016/975 /HRO

Deres ref:  
«REF»

Arkiv: 31/39  
Løpenr.: 15156/2018

Dato:  
21.09.2018

**Foreløpig svar på søknad om ferdigattest**  
**Varsel om ulovlighetsoppfølging og overtredelsesgebyr**  
**Sted: Vardøya 48 gnr. 31 bnr. 39**  
**Tiltakshaver: Gry og Thorleif Ahlsand**  
**Søker: Arkitekt Tommie Wilhelmsen**

For denne eiendommen er det fire ulike saker. Vi velger å samle alle sakene i en henvendelse for enkelhetens skyld.

- Utførte tiltak på offentlig grunn/statlig sikrede friluftsområder
- Søknad om hytte/anneks
- Søknad om midlertidig deponi og drengroft
- Søknad om utslipp fra minirensanlegg

Vi har mottatt søknad om ferdigattest for hytta, datert 05.07.18. Vi viser i den anledning til foreløpig svar på søknad om ferdigattest for minirensanlegget, datert 18.07.18, til korrespondanse med eier i sommer om tiltak på offentlig grunn og til telefonsamtale med eier tidligere i høst. Dette er samlet sett bakgrunnen for at ferdigattest ikke har blitt utstedt, men vi beklager allikevel at det ikke har blitt sendt et separat foreløpig svar på søknad om ferdigattest for hytta.

### *Tiltak på offentlig grunn*

I sommer ble det registrert at det var gjennomført tiltak som så ut til å ligge utenfor eiendommen 31/39. Det gjaldt utfylling i terreng, legging av plen og utlegging av matter på svabergene. Vi sendte da brev til eier fordi vi ikke anså at ansvaret lå hos ansvarlig søker, og ba om en tilbakemelding. Det er sendt inn bilder og en kort redegjørelse. Denne gikk ut på at platting, peis/grill og flaggstang utenfor egen eiendom var fjernet, noe som er positivt. Etter legging av rør ble det lagt ferdigplen på området som erstatning for tidligere gressdekt område. I dispensasjonen for ny hytte ble det stilt vilkår om at oppfylt terreng utenom hytta ikke skulle bearbeides med fast dekke, men framstå som naturlig grøntareal dekket med stedegen masse, dvs. jord fra stedet som får gro naturlig til. Etablering med ferdigplen er ikke i samsvar med dette vilkåret. Videre ble gummimatter på svaberg fjernet, noe som er positivt. Ansvarlig søker har i forbindelse med

Besøksadresse:  
Furumveien 1  
4950 RISØR

Postadresse:  
Postboks 158  
4952 Risør

Dir.tlf.: 37 14 96 13  
Tlf.: 37 14 96 00  
Fax.:

Org.nr.: 964 977 402 MVA  
Bankkonto: 2801.22.04665  
E-post: [postmottak@risor.kommune.no](mailto:postmottak@risor.kommune.no)  
[www.risor.kommune.no](http://www.risor.kommune.no)



søknad om ferdigattest også sendt bilder som bekrefter at platting og peis/grill er fjernet i tråd med vilkårene i byggetillatelsen, men bildene fra ansvarlig søker viser ikke nåværende situasjon hvor området er belagt med ferdigplen og grillplassen har blitt et blomsterbed.

I forbindelse med at kommunen også jobber med å registrere avløp på alle hytter og boliger i hele kommunen, ble det foretatt befaring på bl.a. Lille Vardøya i starten av september. Vi registrerte da flere forhold som ikke ser ut til å være godkjent, også i tilknytning til hytta, se avsnitt nedenfor.

Befaringen viste at det er lagt mye ferdigplen utenfor egen eiendom, altså i de områdene som er statlig sikrede friluftsområder. Det gjelder deler av stien opp fra brygga, området hvor det tidligere var platting og peis/grill, tildekking over drenggrøft utenfor egen eiendom samt områder nord for drenggrøfta og sør og sørøst for hytta. I tillegg er det foretatt en oppfylling som ser ut til å være sådd til med blomstereng sør for hytta. Vedlagt er flyfoto som er tatt i 2015 før noen av tiltakene ble gjennomført. Vedlagt er også bilder fra befaringen. Ved sammenligning kommer det tydelig fram at det er gjennomført tiltak utenfor egen eiendom. Se også kart hvor eiendomsgrensene er vist med rødt.

At et område er statlig sikret friluftsområde betyr at det er underlagt en streng forvaltning. Omdisponering av grunn med varighet over ti år skal ha samtykke fra Miljødirektoratet. For midlertidig omdisponering med varighet under ti år kreves det samtykke fra Fylkesmannen. Alle tiltak krever dispensasjon og særlig tillatelse. Hensikten med disse områdene er at de skal benyttes av allmennheten og at naturlig flora og fauna skal beholdes med mindre det gis spesiell tillatelse til noe annet. Ved å etablere ferdigplen utenfor egen eiendom, privatiseres arealene og allmennheten vil ikke føle det naturlig å benytte områdene. Det naturlige, biologiske mangfoldet blir også skadelidende.

#### *Søknad om hytte/anneks – delegert vedtak nr. 222/16*

Befaringen viste at det er bygd kjeller også under annekset, og at annekset og hytta ikke henger fysisk sammen som vist på godkjente tegninger datert 17.08.18. Godkjente tegninger viser kun kjeller/teknisk rom uten målbart areal under hytta. Vi er noe usikre på om kjellerrommene har innvendig takhøyde under 1,9 m som gjør at arealene ikke blir målbare. Dette er vesentlig ettersom maks bruksareal er satt til 120 m<sup>2</sup>.

#### *Midlertidig deponi og drenggrøft – delegert vedtak nr. 85/17*

Underveis i prosessen med søknad om hytte ble det gitt tillatelse til *midlertidig* deponi, dels på egen grunn og dels utenfor, og permanent dreneringsgrøft. Vilkår for tillatelsen var at deponiet ble fjernet i etterkant og terrenget tilbakestilt. Dreneringsgrøft skulle dekkes til med stedegen masse og gro naturlig til. Vi kan ikke se at disse vilkårene er fulgt opp. Befaringen viste at det midlertidige deponiet ikke er fjernet samt at dreneringsgrøfta er dekket med ferdigplen. Det er også laget en relativt stor jordvoll i grensa mellom egen eiendom og inn på naboeiendommen som ikke var en del av byggesøknaden. Vilkårene i byggesaken og søknad om midlertidig deponi og drenggrøft er dermed ikke oppfylt etter vår vurdering. Det er ikke sendt inn ferdigattest for denne delen av tiltakene.

#### *Søknad om utslipp fra minirensanlegg – delegert vedtak nr. 82/17*

Vi viser til at vi 18.07.18 sendte foreløpig svar på søknad om ferdigattest for utslippsanlegget da det ikke var gitt byggetillatelse for anlegget. Vi har nå mottatt og godkjent søknad om sanitærabonnement og utslippstillatelse er gitt. Vi har imidlertid ikke mottatt ferdigmelding for

anlegget og viser til eget brev om dette. Det foreligger dermed ikke ferdigattest for avløpsanlegget per dato.

#### *Søknad om ettergodkjenning*

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at det i henhold til god forvaltningsskikk er anledning til å søke om ettergodkjenning av allerede utførte tiltak, men det er ikke gitt at det vil bli innvilget tillatelse. Dette gjelder særlig tiltakene som ligger utenfor egen eiendom på statlig sikret grunn.

#### ***Varsel om ulovlighetsoppfølging og overtreddelsesgebyr***

Kommunen er i medhold av § 32-1 i plan- og bygningsloven (pbl) pliktig til å følge opp ulovligheter med mindre overtredelsen er av mindre betydning.

#### *Forhåndsvarsel om mulig pålegg m.m.*

I medhold av pbl § 32-2 forhåndsvarsles herved om at tilbakemelding på samtlige tiltak, med unntak utslippstillatelsen, må gis innen fristen nedenfor. Vi vil når vi mottar tilbakemeldingene, vurdere om vi skal gå videre med saken i form av pålegg e.l. dersom det ikke dokumenteres at forholdene rettes og på hvilken måte, innen en angitt frist, eller at tiltakene kan ettergodkjennes ved fornyet byggesaksbehandling. Saken vil da kunne følges opp med pålegg om retting, pålegg om stans eller vedtak om tvangsmulkt. Dersom ikke eventuelt pålegg rettes innen fastsatt frist, vil saken også kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom.

Vi ber med dette om tilbakemelding på tiltakene ovenfor, med unntak av søknad om utslippstillatelse, **innen 16.11.18.**

#### *Varsel om mulig overtreddelsesgebyr*

Uavhengig av om tiltakene rettes i samsvar med evt. pålegg eller ettergodkjenning, varsles det om at rådmannen vil vurdere å fremme egen sak om overtreddelsesgebyr i medhold av § 32-8 bokstav a). I medhold av Byggesaksforskriftens kap. 16 varsles det om at gebyret antas å ville ligge innenfor angitt beløpsgrense i § 16-1 bokstav 2, dvs. inntil kr. 50 000,-. Gebyrets størrelse vurderes samlet for alle tiltakene som er utført uten tillatelse. Avhengig av tilbakemeldingene vil det blir vurdert overtreddelsesgebyr for eier, ansvarlig søker og utførende byggefirma. Vi gjør oppmerksom på at partene har rett til å avstå fra å uttale seg i saken om overtreddelsesgebyr, jfr. § 16-4 i Byggesaksforskriften.

#### *Konklusjon*

**Det gis en frist til 16.11.18** for å komme med tilbakemelding på forholdene i dette brevet og evt. til å gi en tilbakemelding ang. varsel om overtreddelsesgebyr.

Med hilsen

Heidi Rødven

enhetsleder, Enhet for plan- og byggesak

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.*

## Vedlegg:

- 1 Flyfoto 2015 - før gjennomførte tiltak
- 2 Flyfoto 2015 - eiendomsgrenser markert med rødt
- 3 Bilder fra befarings

## Likelydende brev er sendt til:

Gry Dischler Ahlsand		Rønningveien 2 C	0494	Oslo
Torleif Ahlsand		Rønningveien 2 C	0494	Oslo
MESEL & SØNNER AS	Bernt Olav Mesel	Åkvågveien 320	4957	RISØR
WILHELMOSEN	Tommie Wilhelmsen	Kvitsøygata 15	4014	STAVANGER
ARKITEKTUR				

## Kopi:

BYGGMESTER MORTEN H STORM	Morten H. Storm	Krokvåg	4900	TVEDESTRAND
ERLING OLSEN AS	Steffen H. Olsen	Industriveien 13	4900	TVEDESTRAND
GEOINGENIØRENE AS		Postboks 79	3107	SEM
STÆRK & CO AS	Bård Valle	Havnegaten 1	4836	ARENDAL
TAKTEKKING SØR	Kaj Jørstad	Prestegårdsskauen 2	4790	LILLESAND
ISOLA AS				
INGENIØRTJENESTER AS		Risør Næringspark Porsveien 10	4994	AKLAND
FYLKESMANNEN I AUST- OG VEST-AGDER		Postboks 788 Stoa	4809	ARENDAL
MILJØDIREKTORATET		Postboks 5672 Torgarden	7485	TRONDHEIM