



Advokatene Ommundsen & Co
Jacob Kjødes veg 15
5232 PARADIS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1041 - 16/16171

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
25.08.2016

GBNR 47/22 - Orientering - Behandling etter Plan- og bygningsloven (pbl.)

Det blir vist til skriv dagsett 18.8.2016 og tidlegare korrespondanse. Det er overlate til matrikkelførar i kommunen å svare på spørsmål som gjeld matrikkelføring.

Avslutningsvis i skriv dagsett 18.8.2016 er det bedt om at Meland kommune klart angir «...*hvilken bygningstype kommunen vil legge til grunn for vidare saksbehandling for denne eigedom*».

Administrasjonen oppfattar at dette gjeld eventuell framtidig sakshandsaming etter Plan- og bygningsloven, f eks søknad om byggetiltak for å legge til rette for fritids- eller bustadbruk. Nokon fullstendig og uttømmende gjennomgang av korleis ein konkret søknad vil bli vurdert i høve til trong for mellom anna dispensasjon frå arealformål og føresegner i KPA, er det ikkje mogleg for kommunen å gi før tiltakshavar fremmer ein konkret søknad. Gjennom forhåndskonferanse kan kommunen gi konkret rettleiing, men det må då klargjerast kva for bruk og tiltak som tiltakshavar ønskjer.

Generelt vil administrasjonen alltid måtte ta utgangspunkt i Plan- og bygningsloven og gjeldande plangrunnlag (kommuneplanen sin arealdel).

I matrikkelen er bygget på eigedomen registrert som fritidsbygg. På bakgrunn av opplysningane som ligg i saka frå tidlegare – og i samband med vurderingar gjort etter Plan- og bygningsloven sitt regelverk - har administrasjonen lagt til grunn at bygget likevel aldri har vore tatt i bruk som fritidsbygg (hytte). Opplysningane i matrikkelen er ikkje avgjerande for eventuell søknadshandsaming etter Plan- og bygningsloven, sjå nedanfor. Kommunen viser til opplysningar gitt tidlegare i saka, mellom anna i saksframlegg i samband med handsaming av klage over pålegg (dagsett 2.12.2014). Kommunen etterspurde i samband med klagehandsaminga både opplysningar om tidlegare etablert bruk og planlagd framtidig bruk frå tiltakshavar.

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Denne eiegenomen er gjennom KPA avsett til arealformål LNFR-spreidd fritidsbustad, sjå føresegn 3.2.3 til KPA, tabell 9.2. På slike eiegenomar er det gjennom føresegn 3.2.2 gitt nærare skildring av kva for tiltak som kan gjerast utan dispensasjon frå arealformålet. Bruksendring som tiltak er ikkje lista opp som lovleg tiltak i føresegn 3.2.3, men vil likevel vere i samsvar med vedteke arealformål for denne eiegenomen. Bruksendring av bygget til *heilårsbustad* vil krevje dispensasjon frå vedteke arealformål i KPA.

KPA har òg særskilte reglar om byggegrense mot sjø for LNFR-spreidd eiegenomar, sjå føresegn 1.6.3. Det gjeld etter KPA òg generelle føresegner om storleik, tomteutnytting mv, sjå føresegn 1.6.14. Avhengig av omsøkt tiltak vil kommunen måtte vurdere om tiltaket krev dispensasjon frå nokre av desse føresegna.

Plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav (d) stiller krav om søknad ved bruksendring av bygg. Det gjeld endringar som legg til rette for anna enn det som følgjer av løyve eller lovleg etablert bruk elles, jf Byggesaksforskriften (SAK10) § 2-1, bokstav (a). Dersom det er rett at bygget aldri har vore godkjent som hytte, og slik bruk heller ikkje lovleg etablert, vil ombygging av bygget til dette formål måtte omsøkast som bruksendring (i tillegg til eventuelt søknadspliktige byggetiltak). Bruksendring vil som nemnd ovanfor ikkje krevje dispensasjon frå arealformålet i KPA. Endeleg avgjerd av dette vil kommunen måtte ta gjennom ei konkret søknadshandsaming og eventuelt vedtak som blir gjenstand for klagerett. Før avgjerd blir tatt vil tiltakshavar ha høve til å gjere gjeldande sitt syn.

Avslutningsvis gjer kommunen merksam på at eventuell framtidig søknadshandsaming – avhengig av kva for tiltak og bruk som blir omsøkt – vil måtte avklarast i høve til veglova, høvesvis byggegrense mot fylkesveg og løyve til etablering og/eller utvida bruk av avkjørsle til fylkesveg. Dersom det er trong for dispensasjon/løyve etter veglova vil det vere Statens vegvesen som har avgjerdsmynde.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.