
Fra: Tore Johan Erstad
Sendt: fredag 2. desember 2016 09.21
Til: 'Helge Furnes Samuelsen'
Emne: SV: Eikeflaten - vinterhage

Hei, vi har nå gått gjennom spørsmålet om saksgang/søknadsplikt på fordelingsmøtet.

Tiltak:

Innsendte tegninger viser det som omtales som anneks/vinterhage med størrelse over 50 m² og som inneholder blant annet wc, bod og gang. Bygget skal oppføres som et tilbygg til eksisterende anneks på eiendommen.

Planstatus:

Gbnr 5/81 er en uregulert fritidseiendom som ligger i LNFR-område, men som gjennom bestemmelsene til kommuneplanen (KPA) er gitt status som LNFR-spredd fritidsbolig. På slike eiendommer er tiltak nevnt i KPA punkt 3.2.2 tillatt dersom de ikke fører til konflikt med bestemmelser i den generelle delen av bestemmelsene. Det er blant annet lov med tilbygg/påbygg inntil 100m², men under forutsetning at dette er i samsvar med eksisterende bruk.

Bestemmelsen i KPA punkt **1.6.4** innskrenker imidlertid vesentlig hva som er tillatt på eiendommer som ligger i strandsonen, slik tilfellet er for 5/81. Her er størrelsen på tilbygg begrenset til **30 m²**. Forutsetningen er at tiltaket ikke medfører bruksendring eller økt antall boenheter, og at tiltaket ikke plasseres nærmere sjø enn eksisterende bygninger.

Til søknadsprosess opplyses følgende:

Tiltaket skissert i innsendt materiale krever dispensasjon fra KPA punkt 1.6.4. Dette krever en begrunnet, nabovarslet søknad i samsvar med vilkårene i pbl kap 19. Kommunen kan ikke forutsi utfallet av dispensasjonsbehandlingen, men jeg opplyser at vi har godkjent i alle fall 1 slik søknad for en annen eiendom i 2016 uten at det kom klage fra Fylkesmannen. Her vil individuelle forhold ved eiendommen være avgjørende. Kommunen vil trolig be om plantegninger av eksisterende anneks i en slik prosess, da det kan synes som om tiltaket legger til rette for det som fremstår som en ny selvstendig fritidsbolig på eiendommen. Jeg sier ikke at kommunen ikke vil kunne godkjenne dette gjennom en dispensasjonsbehandling, men det er viktig at faktum er opplyst og søknadsbehandlingen skjer på korrekte premisser.

Søknadsplikten for tiltaket ellers – forutsatt at det blir gitt dispensasjon – vil følge de nasjonale reglene i plan- og bygningsloven og saksbehandlingsforskriften. Etter en kort foreløpig vurdering synes det å være slik at tilbygget – dersom det er over 50 m² - må omsøkes med ansvarsretter. Dersom tilbygget endres til under 50 m² vil tiltakshaver selv kunne stå ansvarlig overfor kommunen, jf SAK10 § 3-1 bokstav a.

Med venleg helsing
Tore Johan Erstad
Juridisk Rådgivar
E-post: Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no

Fra: Helge Furnes Samuelsen [<mailto:helge@gamle3hus.no>]

Sendt: onsdag 30. november 2016 16.28

Til: Tore Johan Erstad

Emne: Eikeflaten - vinterhage

Hei!

Kan du vurdere om det er hensiktsmessig å benytte SAK10, §3-1 «Mindre tiltak på eiendom» i dette tilfellet.

Tiltaket vil bli prosjektert av oss med statikker på tak, men søknaden blir underskrevet av tiltakshaver slik det er rom for i forskriften.

Hilsen

Helge