

MELAND KOMMUNE
Plan, utbygging og kommunalteknikk
P.boks 79
5906 Frekhaug

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 25.06.2017

Eiendom med gnr.27/bnr.17 – Moldekleiv 28, Meland kommune

- **Søknad om dispensasjon for utførte tiltak i LNF-område.**
- **Søknad om dispensasjon for bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig.**
- **Søknad om dispensasjon for tiltak nærmere vegmidte enn 15,0m fra kommunal veg.**

Følgeskriv til søknad

På vegne av tiltakshaver, Ottar Arne Bøstrand, vil vi med dette søke om dispensasjon for utførte og planlagte tiltak på eiendom med gnr.27/bnr.17 i Meland kommune. Eiendommen ble kjøpt av tiltakshaver i 2011. Tomten har et areal på ca. 2300m², og er p.t. registrert/brukt som fritidseiendom.

Det var allerede anlagt avkjørsel fra kommunal veg til den aktuelle tomten når tiltakshaver kjøpte eiendommen. Nåværende eier har fortsatt det påbegynte arbeidet med fremføring av veg opp til eksisterende fritidsbolig. Disse tiltakene representerer vesentlige terrenginngrep som er søknadspliktige, men utført arbeid er ikke omsøkt og betraktes derfor som ulovlige.

Tiltakshaver vil gjerne ordne opp i disse forholdene ved at det utarbeides søknadsgrunnlag i tråd med tilbakemelding gitt fra kommunen ved forhåndskonferanse (16.09.2016), og i brevform datert 11.11.2016. Utover dette ønsker tiltakshaver å søke om bruksendring fra fritids –til helårsbolig.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS har fått i oppdrag å gjennomføre søknadsprosessen på vegne av tiltakshaver, og har rolle som ansvarlig søker.

Nabovarsel

Nabovarsel ble sendt rekommandert iht. mottatt liste, den 26.05.2017. Ved utløpt frist for kommentarer/merknader, var det mottatt en merknadsmelding pr. e-post fra eier av gnr.27/bnr.5. Tilbakemeldingen fra aktuell nabo ser vi på som nyttig informasjon i forhold til tekstgrunnlaget som fulgte nabovarselet – og ikke som en merknad i den forstand at det er innvendinger til det som ble varslet. I merknadsbrevet opplyses det bl.a. at omsøkt eiendom (gnr.27/bnr.17) har veirett over gnr.27/bnr.5, men at dette fra gammelt av kun er en gangvei som ble tildelt eiendommen. Videre henviser nabo til referat fra forhåndskonferansen som var vedlagt nabovarselet. Her påpekes det at det er eier av gnr.27/bnr.5 som også eier den private vannledningen, som vi i nabovarselet hadde skrevet var kommunal. Det påpekes videre at vannledningen allerede er overbelastet i forhold til «abonnerter», og at det derfor ikke er kapasitet nok til at flere kobler seg på. Det

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
 Hagellia 6 - 5914 Isdalstø
 Tlf: 400 41 614
 E-post: post@arkbc.no

er tinglyst vannrett til bruk 27/17 fra gammelt av, og merknadsstiller gir derfor omsøkt eiendom tillatelse til å bore etter vann inntil 2,0m fra felles grense og inn på 27/5 sin eiendom.

Dette er opplysninger som ansvarlig søker ikke var klar over ved utsendelse av nabovarselet. På bakgrunn av disse opplysningene, er tekst som omtaler vanntilkobling endret fra tilkobling til offentlig ledning til løsning med borehull. Når det gjelder veirett, så er søknaden utformet slik at det er tiltak omkring eksisterende løsning som behandles i denne omgang. Det foreligger en avtale om midlertidig bruk av denne vegen/løsningen fra eier av parsell som er direkte berørt. Kopi av signert avtale er lagt ved søknaden. Siden vesentlige deler av tiltaket som gjelder avkjørsel/fremføring av veg er utført på annen persons grunn, fordrer dette selvsagt endelige og tinglyste avtaler for godkjenning. Denne prosessen er man ikke helt i mål med p.t.

Merknad fra nabo med svar fra ansvarlig søker, er vedlagt søknaden.

Søknadsprosess

Ansvarlig søker har vurdert det som hensiktsmessig å håndtere dispensasjonssøknadene først, for deretter å kunne søke om tiltakene i en vanlig byggesaksprosess. Dette mener vi gir en ryddig fremstilling av både utførte og planlagte tiltak. Utførte tiltak på eiendommen er iverksatt uten søknad/ansvarlig utførende, og vi mangler derfor grunnlag til å kunne dokumentere et komplett søknadsoppsett på nåværende stadium. Slik det fremgår av vedlagte dispensasjonssøknader, så påpekes det flere forhold som må utbedres før tiltaket holder tilstrekkelig standard for godkjenning. Ansvarlig søker har derfor tenkt at man ved evt. positivt vedtak på søknad om dispensasjon, deretter lettere vil kunne knytte ansvarlige foretak til både prosjektering og utførelse av bl.a. sikringstiltak på fremført veg. På denne måten vil man dermed «til slutt» kunne få en tilstrekkelig dokumentert prosess i forhold til byggesaken, og en forsvarlig utført løsning på tilkomstvegen.

Søknad om dispensasjon for; utførte tiltak i LNF-område, bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig, samt søknad om dispensasjon for tiltak nærmere vegmidte enn 15,0m fra kommunal veg er formulert i egne vedlegg (B 1-3).

Til søknaden er det lagt ved et tegningssett som ikke må forveksles med grunnlag man forventer i forbindelse med en vanlig byggesak. Bortsett fra vedlagte kart fra kommunen og situasjonsplanen som gjenspeiler dagens forhold, er dette illustrasjoner som er ment som utfyllende forklaring i forhold til teksten i søknadene. Vi understreker at tegningene ikke er bindende i forhold til en evt. seinere byggesak, da et slikt grunnlag vil kreve nærmere prosjektering av ansvarlige for eksempelvis veg og VVS-anlegg.

Vedlegg til nabovarsel

- Søknad om dispensasjon for utførte tiltak i LNF-område.
- Søknad om dispensasjon for bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig.
- Søknad om dispensasjon fra Veglova for tiltak nærmere vegmidte i kommunal veg enn 15,0m.
- Kopi av referat fra forhåndskonferanse med Meland kommune
- Kopi av avtale om midlertidig bruk av naboeiendom.
- Basiskart (2 stk)
- Situasjonsplan, dagens situasjon.
- Situasjonsplan, forslag til utbedringstiltak på anlagt veg.
- Situasjonsplan, eksempel på plassering av ny bolig.
- Terrengsnitt, dagens situasjon.
- Terrengsnitt som viser eksempel på plassering av ny bolig.

Vi håper med dette notatet og vedlagte søknader/illustrasjoner å ha gitt tilstrekkelig opplysninger til at søknader om dispensasjon kan behandles.

Vennlig hilsen
På vegne av tiltakshaver

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
v/Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6 - 5914 Isdalstø
Tlf: 400 41 614
E-post: post@arkbc.no