
Fra: Tore Johan Erstad
Sendt: 17. mars 2015 12:34
Til: 'Kjell Asbjørn Helland'
Emne: Søknad om arealoverføring til gbnr 27/21 i Meland kommune - Sak 15/539

God dag, advokat Helland

Jeg har nå fått gått gjennom søknaden om arealoverføring. Fordi bnr 5 er matrikelregistrert som en landbrukseiendom i kommunen, krever arealoverføringen formelt dispensasjon fra pbl § 19-2 og en godkjenning fra kommunen etter jordloven § 12. Formelt kan jeg ikke se at det er søkt om dispensasjon og jeg ber derfor for god ordens skyld om en bekreftelse på dette. Begrunnelsen for dispensasjon er det for så vidt redegjort for gjennom ditt oversendelsesbrev av 19.2.15, men tiltakshaver har selvsagt mulighet til å komme med tilleggsargumentasjon knyttet opp mot vilkårene i § 19-2.

Jeg ser for meg følgende videre saksbehandling:

1. Administrasjonen tar dispensasjonssøknaden til behandling (arealoverføringen) og sender den på høring blant annet til statens vegvesen. Da kan de samtidig gi en forhåndsuttale i forhold til utvidet bruk av avkjørselen, slik at kommunen får avklart om det er greit for dem etter overføring av tilleggsareal.
2. På bakgrunn av disse avklaringene kan tiltakshaver gå videre med en ny søknad om dispensasjon for bruksendring av bygget til boligformål. Med avkjøringsspørsmålet og eventuelle innsigelser fra vegvesenet avklart, vil saken være bedre opplyst enn ved forrige behandling, og større muligheter for tiltakshaver å nå frem.
3. Dersom kommunen gir dispensasjon for bruksendring, kreves en søknad om tiltak etter pbl kap 20. I denne søknaden må tiltakshaver dokumentere at bygget har forsvarlig boligstandard, støynivåer og uteareal. Særlig kravene i pbl § 31-2 er gjennomgående et tema ved tiltak på eksisterende bygg, fordi lovens utgangspunkt er at alle tekniske krav til nye bygg må oppfylles. Det er mulig å søke om fritak (ikke disp) på de vilkår som fremgår av 31-2, 4. ledd. Søknaden om bruksendring etter pbl kap 20 må fremmes av en ansvarlig søker med sentral godkjenning, og dersom det skal gjøres søknadspiktige byggetiltak må disse utføres av foretak som har sentral godkjenning for ansvarsrett innen det enkelte fagområdet. I forkant av denne behandlingen (dersom disp blir gitt) kan det være hensiktsmessig å ha en forhåndskonferanse etter pbl § 21-1, men det er ikke sikkert det er nødvendig dersom tiltakshaver får bistand av et ansvarlig foretak som kjenner saksgang og vilkår i slike saker.

Jeg får vel for god ordens skyld opplyse at jeg ikke tør forskuttere utfallet av en ny dispensasjonsbehandling i forhold til bruksendring. Dette blir det opp til politikerne å avgjøre, men de har hatt en streng praksis i forhold til dispensasjoner som innebærer økt trafikk ved Fossekrysset og rundt Litlebergen. Denne praksisen har ikke vært prøvd i forhold til bruksendringer slik at det er en usikkerhetsfaktor. Administrasjonen har et åpent sinn ift bruksendring og vil vurdere de ulike argumentene.

I første omgang ber jeg om at det formelt søkes om dispensasjon for arealoverføring fra LNF-eiendom som nevnt ovenfor, men du kommer selvsagt med innspill til saksgangen jeg skisserer dersom tiltakshaver har synspunkter.

Med venleg helsing

Tore Johan Erstad

Konsulent, byggesak

E-post: Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no