

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 16.12.2016

Saksnummer: 16/1698 – 16/21549

Vedr. forhåndsvarsel om pålegg i forbindelse med utførte tiltak på eiendom med gnr.27/ bnr.17, Moldekleiv 28

Det vises til forhåndsvarsel om pålegg fra Meland kommune til grunneier/tiltakshaver, datert 11.11.2016. Varselet dreier seg om pålegg om retting og evt. ilegging av tvangsmulkt for ulovlig utførte tiltak.

Bakgrunn

Eiendom med gnr.27/ bnr.17 ble kjøpt av tiltakshaver, Ottar Arne Bøstrand, i 2011. Tomten har et areal på ca. 2300m², og er p.t. registrert/brukt som fritidseiendom.

Det var allerede anlagt avkjørsel til tomt fra kommunal veg, da tiltakshaver kjøpte eiendommen. I ettertid er det etablert intern veg med midlertidig forstøtningsmur fra avkjørsel opp til fritidsbolig. Disse tiltakene er av slik karakter at Meland kommune vurderer dette som ulovlige tiltak.

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.

Søknadsprosess

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS skal på vegne av tiltakshaver være ansvarlig søker og forfatte søknadsgrunnlaget som er påkrevd, både for utførte tiltak og for bruksendring av eiendommen.

Arkitekt var i kontakt med saksbehandler hos Meland kommune den 30/11, og fikk tilsendt referat fra forhåndskonferansen. Dialog med saksbehandler opplevdes som positiv, og kommunen virker innstilt på å komme frem til en god løsning -både for tiltakshaver og for kommunen når det gjelder utførte tiltak på eiendommen.

Saken er avhengig av søknad om dispensasjon fra LNF (KPA) og Veglova. Slik vi oppfatter tilbakemeldinger fra kommunen, gjelder dette for følgende forhold;

- Anlagt avkjørsel/intern tilkomstveg (disp. LNF).
- Anlagt tilkomstveg med forstøtningsmur. Mur etablert nærmere vegmidte enn 15,0m fra kommunal veg. (Disp. fra Veglova).
- Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig (disp. LNF).

Utover dispensasjonssøknader, må det søkes om tillatelse til tiltak for etablert veg og avkjørsel. Tiltaket må befestes med ansvar for prosjektering og utførelse.

Når det gjelder bruksendring fra fritids -til helårsbolig, må det gjøres bygningsmessige tiltak på fritidsboligen som gjør at boligen tilfredsstillter dagens forskriftskrav. Enten ved at eksisterende bebyggelse rives til fordel for nybygg, eller ved at eksisterende hytte bygges om –og/eller bygges til. For å fullføre tiltakshavers planlagte tiltak, må nødvendigvis boligen prosjekteres og søkes tillatelse for.

Ansvarlig søker finner det hensiktsmessig å dele søknadsprosessen i to faser, hvor dispensasjonssakene blir adressert først. Dette vil berede grunnen for en evt. fremtidig byggesak i forhold til fritidsbolig/helårsbolig.

Vi setter stor pris på om kommunen vil kommentere/evt. bekrefte vår oppfatning av hva som skal til av søknader/dispensasjoner for å få tiltakene i ordnede former.

Forslag til fremdrift for søknadsprosess

Arkitektkontoret har for tiden stor arbeidsmengde, og vi får dessverre ikke gjort stort med denne saken nå før nyttår. Hvis vi går ut fra at arbeidet samlet sett vil ta en drøy arbeidsuke å utføre, så vil vi – med tanke på andre pågående prosjekter, mest sannsynlig måtte fordele dette utover en måned. Hvis vi f.eks. ser for oss oppstart innen medio januar, så kan søknadsmaterialet være klar for nabovarsel til medio februar. For selve nabovarselet regnes to uker. Ut fra dette vil det kunne være realistisk å sende søknadene til kommunen i månedsskiftet februar/mars 2017.

Utarbeidelse av søknader:

Start medio januar 2017.

Nabovarsel:

Varsling medio februar 2017.

Innsending av søknader til behandling hos kommunen:

Månedsskiftet februar/mars 2017.

Vi håper at dette er akseptable tidsrammer for kommunen.

Vennlig hilsen

**Arkitektkontoret
Børtveit & Carlsen AS**

v/Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL