



Mostranda Camping As
Gamleveien 75
1350 LOMMEDALEN

Gbnr 244/41 - Moveien 104 - Mostranda Camping - Varsel om omgjøring av vedtak

Det vises til tilsyn gjennomført på ovennevnte eiendom 4. desember 2017, kommunens tilsynsrapport datert 6. desember 2017 og tilsvaret til rapporten datert 18. desember 2017. Det vises videre til søknader om tiltak på eiendommen og kommunens vedtak i saken:

- Rammetillatelse av 24. juni 2015 i HPM-sak 093/15
- Endring av tillatelse av 11. september 2015 i delegert sak 287/15
- Igangsettingstillatelse av 30. september 2015 i delegert sak 315/15

I forbindelse med gjennomgangen av tilsvaret til tilsynsrapporten har kommunen vurdert vedtakene. Vi har ved vår gjennomgang avdekket blant annet følgende mangler ved søknaden og ved kommunens vedtak:

1. Rammetillatelse av 24. juni 2015, med de endringer som følger av sak 287/15:
Det er i HPM-sak 093/15 gitt rammetillatelse for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny bebyggelse på eiendommen. Det fremgår av saksfremlegget at søknaden er i samsvar med reguleringsplanen for området, og at blant annet bygningenes høyder ligger innenfor de maksimalt tillatte høydene i planen.

Ved gjennomgangen av vedtakene har kommunen konstatert følgende forhold:

Bygg 3 er plassert innenfor område V2, som er et underområde av A. Bygningen er tillatt oppført med servicefunksjoner i første etasje, og to utleieenheter i andre etasje. Samlet bruksareal for bygningen er 218 m², og gesimshøyden er 5,5 meter. I henhold til planen tillates det innenfor området A oppført frittliggende campinghytter med et maksimalt bruksareal på 30 m² og en gesimshøyde på 3,5 meter.

Bygg 4 er delvis plassert innenfor område A og delvis innenfor område T. Bygningen er tillatt oppført med servicefunksjoner i første etasje og tre utleieenheter i andre etasje. Samlet bruksareal for bygningen er 260 m², og gesimshøyden er omkring 5 meter, jf. godkjente tegninger. I henhold til planen er det ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor område T, da dette er avsatt til teltplass. Innenfor området A tillates det oppført frittliggende campinghytter med et maksimalt bruksareal på 30 m² og en gesimshøyde på 3,5 meter.

Bygg 5 er plassert innenfor områdene A og C. Bygningen er tillatt oppført med servicefunksjoner og en boenhet med et samlet bruksareal på 334 m², og en gjennomsnittlig gesimshøyde på 4,2 meter. Innenfor området A tillates det oppført frittliggende campinghytter med et maksimalt bruksareal på 30 m² og en gesimshøyde på 3,5 meter. Innenfor område C tillates det oppført to utleieenheter i en bygning, med gesimshøyde på maksimalt 4,5 meter.

Kommunen mener på bakgrunn av ovennevnte at alle de tre bygningene er omsøkt og gitt tillatelse til i strid med reguleringsplanen, og at det på denne bakgrunn kan foreligge omgjøringsadgang for rammetillatelsen av 24. juni 2015 med de endringer som følger av endringsvedtaket av 11. september 2015.

2. Igangsettingstillatelsen av 30. september 2015:

Vedtaket bygger på de to ovennevnte tillatelsene. Det er en forutsetning for å kunne innvilge igangsettingstillatelse at det foreligger en rammetillatelse, og at andre forhold som dispensasjonsspørsmål er avklart, jf. pbl. § 21-4. Det følger av kommunens vurderinger av de tidligere vedtakene i saken at det på vedtakstidspunktet for igangsettingstillatelsen ikke forelå en gyldig rammetillatelse. Det følger av dette at igangsettingstillatelse ikke kunne gis.

Videre vil kommunen påpeke at tiltaket ikke var undergitt tilstrekkelig ansvar etter plan- og bygningslovens kapittel 23 på vedtakstidspunktet. Det vises til at prosjekteringen var satt til tiltaksklasse 1, og at det ikke var etablert ansvar for kontrollfunksjonen.

Kommunen mener på bakgrunn av dette at det kan foreligge omgjøringsadgang for igangsettingstillatelsen av 30. september 2015.

På bakgrunn av ovennevnte sendes det med dette ut forhåndsvarsel etter forvaltningsloven § 16 om at de ovennevnte vedtakene kan bli omgjort med hjemmel i forvaltningsloven § 35.

Dere gis en frist til 21. september 2018 for å fremlegge opplysninger dere mener kan ha betydning for kommunens behandling av omgjøringsaken. Det gjøres oppmerksom på at videre saksbehandling kan avdekke ytterligere forhold som må vurderes etter forvaltningsloven § 35.

Som det fremgår av tilsynsrapporten ble det gjennom tilsynet avdekket avvik som kommunen plikter å forfølge etter plan- og bygningslovens kapittel 32. Denne oppfølgingen stilles i bero inntil spørsmålet om eventuell omgjøring etter forvaltningsloven er avklart.

Med hilsen

Thomas Ross Raftemo
Ingeniør - Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:
Arnesen Frøhaug Løxaveien 11 1351 RUD
Betongentreprenør As