



Advokat Mikkel Mundal  
Hollendergaten 14  
5017 BERGEN

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 14/1864 - 15/30355

Saksbehandlar:  
Tone Margrethe Berland Furustøl  
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:  
23.09.2015

## Forlenging av mellombels bruksløyve- gbnr 190/2 Grøttveit-hovudhusvære

**Administrativt vedtak. Saknr: 14/1864405/15**

**Tiltakshavar:** Trond Grøttveit og Nina Mikalsen Grøttveit  
**Ansvarleg søkjar:** -  
**Søknadstype:** Søknad om mellombels bruksløyve etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-10.

Saksutgreiing:

### Tiltak – innleiande merknader

Det vert vist til dykkar søknad om ytterligare forlenging av mellombels bruksløyve for bustad – gbnr 190/2, medrekna utleieeininga . Søknaden er datert 02.07.15 og motteke her 03.07.2015 samt supplert med straumpost av 19.08.2015.

Det vert elles vist til fem tidligare søknader om mellombels bruksløyve. Den fyrste vert gjeven 23.12.2011 (med gyldigheit til 15.12.2012), vedtak om forlenging av bruksløyve av 19.12.2012 (med gyldigheit til 01.06.2013), 18.06.2013 (med gyldigheit til 06.01.2014), 31.01.2014 (med gyldigheit til 31.08.2014) og 21.08.2014 (med gyldigheit frem til 01.06.2015).

Frå søknaden om mellombels bruksløyve av 23.12.2011, vilkår, pkt. 2, anna del, siterast det:

*«Det er ei føresetnad for å kunne gje ferdigattest for heile bygget, at ny tilkomst er opparbeidd i samsvar med tidligare gjevne byggjeløyve og i samsvar med dei krav som er stilt av vegstyresmaktene i saka».*

Gjeldande søknad er den sjette innkomne søknaden om mellombels bruksløyve for bustad utan at ny tilkomst er opparbeidd.



### Jordskiftesaka

Det er i søknaden opplyst at tiltakshavar, Trond Grøttveit, ved Adv. Mikkel Mundal, den 30.06.2015, har kravd jordskifte for omlegging av privat veg-ny avkøyrsl ved Midthordland jordskifterett.

Det bes om at vi vert orientert om utviklinga i jordskiftesaka.

### Ansvarleg søkjar

Innkomen søknad om mellombels bruksløyve/ferdigattest skal bli sendt inn av ansvarleg søkjar, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 23-4. Det følgjer av bestemmelsen at ein ansvarleg søkjar er tiltakshavars representant overfor kommunen. Han skal stå for all kontakt mellom kommunen, føretakane og tiltakshavar.

Etter Byggesaksforskrifta (SAK10) §11-2 (1), vert det stilt krav til grunnleggjande praksis for ansvarleg søkjar *..»fra utførelse eller prosjektering, samordning samt utforming av søknad med underlag, for tiltak i samme eller høyere tiltaksklasse»*. Ein advokat, utan slik grunnleggjande praksis, kan til dømes ikkje vera ansvarleg søkjar. Etter SAK10 §12-2, bokstav k, har ansvarleg søkjar ansvar for å *..»identifisere gjenstående arbeid, bekrefte at byggverket har tilfredstillende sikkerhetsnivå, og å angi tidspunkt for ferdigstilling dersom det søkes om midlertidig brukstillatelse»*. Krava til dokumentasjon, må såleis vera oppfylt for å kunne søkje om mellombels bruksløyve.

Då gjeldande søknad ikkje er sendt inn av ansvarleg søkjar med naudsynt dokumentasjon, blei den vurdert til retur. Trass i dette, går vi utifrå at bustaden dekkjer naudsynte krav til bustad, jf. pbl. §21-10, tredje ledd. Søknaden er såleis blitt handsama.

Etter søk i våre arkiv, er det Tjore Byggvedlikehold, org.nr. 889568992, som er registrert som ansvarleg søkjar i saka. Det bes om at ansvarleg søkjar står for all kontakt med kommunen, jf. pbl. § 23-4.

### **Søknaden frå tiltakshavar – medrekna utleieeining**

Søknaden fortel at kommunens krav til ny avkøyrsl ikkje har funne si løysning. Tiltakshavar har difor kravd jordskifte for ny veg/avkøyrsl ved Midthordland jordskifterett. Forventa tid til sakshandsaming er ca. eitt år. Viss tiltakshavar får medhald, vil bygging av ny veg/avkøyrsl omgåande byrje. Arbeidet med utleieeininga er gjort ferdig og oppfyller alle krav til bustad. Eigen biloppstillingsplass er gjeve eininga på sjølve eiegen. Ein ekstra bil har marginal innverknad for bruken av avkøyrsla og for trafikkauke då ein ikkje kan kontrollere kor mange bilar dei seks brukarane av veggen har. Utan godkjenning kan ikkje tiltakshavar få tiltenkte leigeinntekter på utleieeininga.

På denne bakgrunn søkjer tiltakshavar om forlenging av mellombels bruksløyve – medrekna sokkel-eininga.

### **Nabomotsegn - utleieeininga**

Vi har motteke motsegn frå nabo - gbnr 190/1 Nina og Magnus Grøttveit - datert 22.07.15 og motteke her 24.07.15. I brevet vert det understreka at dei ikkje har nokon innvendingar mot at kommunen gjev mellombels bruksløyve for hovuddelen av huset, men motsett seg at utleieeininga vert mellombels godkjent for bruk med tanke på auka trafikk i den trafikkfarlege avkøyrsla. Dei står fast ved at vilkår i tidlegare vedtak skal stå ved lag. I tillegg informerer dei at det truleg vil gå to år før det vert treft ei avgjerd i jordskiftesaka etter samtale med jordskiftedommar. Det vil gå eit år før behandling startar og eit år før saka er avgjort i jordskifteretten – tilsaman to år.

## VURDERING

### Hovudhusvære

I mellombels bruksløyve av 23.12.2011 er det stilt fleire vilkår. I pkt. 1 står det: «*Mellombels bruksløyve er gjeve på vilkår av at rekkverk rundt terrasse og altan skal vera sikra frå i dag og at permanent rekkverk skal vera satt opp forskriftsmessig innan 01.04.2012*». Etter søk i våre arkiv, kan vi ikkje sjå at vi har motteke dokumentasjon på at rekkverket er gjort ferdig. Dette er uheldig då mellombels bruksløyve for hovuddelen går utifrå at arbeidet er gjort. Ansvarleg søkjar må omgåande sende oss naudsynt dokumentasjon.

### Kjellarbustad

I mellombels bruksløyve av 23.12.2011, pkt. 2, står det at «*Følgjande arbeid er ikkje utført, og må vera ferdig før ferdigattest kan gjevast: Leilegheit i U-etasje er opplyst gjort ferdig innan 15.12.2012*». I løyve til etablering av kjellarbustad av 22.10.2009 er det knytt særlege vilkår til ferdigattest for kjellarbustaden. Ansvarleg søkjar må sende oss naudsynt dokumentasjon på at kjellarbustaden er gjort ferdig.

### Avkøyrsløve

I vurderinga stiller vi oss bak tidlegare avgjerd. Det er ikkje vist til nye moment som inneber at vi skal fråvike våre vilkår slik dei ble satt i løyve til mellombels bruksløyve av 23.11.2011, jf. løyve til ny avkøyrsløve frå kommunal veg av 15.12.2009. Spørsmålet er kven som endrar noverande trafikksituasjon slik at ny avkøyrsløve må bli opparbeidd. Kjellarbustaden gjev oss naudsynt kunnskap og overtyding om at det kan bli ein eller fleire brukarar av den belasta vegen. Sjølv om dei andre sin bruk ikkje kan dokumenterast, så bekrefter nabomotsegna at tålt bruk av tilkomsten er nådd med noverande bruk. Kjellarbustaden er difor den utløyssande faktoren som endrar noverande trafikksituasjon slik at ny avkøyrsløve må bli opparbeidd.

Vedrørande løyve til ny avkøyrsløve, datert 15.12.2009, så er ikkje denne lengre gyldig. Det følgjer av veglova §40, 4. ledd, at løyvet fell bort når «... arbeidet med avkøyrsløve ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt...». Lova gjev inga heimel til forlenging av løyvet. Ein ny fullstendig søknad om løyve til ny avkøyrsløve frå kommunal veg, må sendast inn til kommunen.

### Frist for mellombels bruksløyve og ferdigattest

Det er søkt om eit år forlenging av bruksløyvet frå 01.06.2015 til 01.06.2016. Jordskiftesaka kan trekke ut i ca. to år. Det er naudsynt å søkje nytt løyve og å byggje avkøyrsløve. Frist for mellombels bruksløyve og ferdigattest vert difor sett til 01.09.2018.

**Når tiltaket samla sett er gjort ferdig og nytt løyve til avkøyrsløve er ordna, blir ferdigattest gjeve etter søknad med naudsynt dokumentasjon.**

Om fristen ikkje vert holda, kan ein ikkje rekne med at mellombels bruksløyve for hovudhusværet vert forlenga. Alternativet er å prosjektere bustaden tilbake til einebustad. Dette krev ein eigen søknad.

### VEDTAK:

**Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd, vert det mellombelse bruksløyve for bustad på gbnr 190/2 forlenga til 01.09.2018 på følgjande vilkår:**

1. Vilråa gjeve i tidlegare vedtak gjeld vidare. Dette inneber at det ikkje gis mellombels bruksløyve for U-etasje/utleieeininga/kjellarbustaden.
2. Ferdigattest skal liggje føre innan 01.09.2018.

### Bortfall av mellombels bruksløyve

Mellombels bruksløyve fell bort på fristdato for ferdigattest. Om det ikkje ligg føre ferdigattest innan fristen er bruk ikkje lenger lovleg og må opphøyra. Om attståande arbeid ikkje vert gjort ferdig innan fristen skal kommunen gje pålegg om ferdigstilling etter plan- og bygningslova kapittel 32. Bygningen eller delar av han må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

### Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

### Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar en ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 14/1864 - 15/30355.

### Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

| Kode   | Skildring             | Tal | Sum  |
|--------|-----------------------|-----|------|
| 10.2.8 | Mellombels bruksløyve | 1   | 2900 |
|        | Totalt gebyr å betala |     | 2900 |

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6).

### Klage over gebyr

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 14/1864 - 15/30355

Med helsing

Tor Hegle  
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur*

**Kopi til :**

Trond Grøttveit  
Magnus Grøttveit

Sjosidevegen 128a  
Sjosidevegen 111

5914 ISDALSTØ  
5914 ISDALSTØ

**Mottakar:**

Tjore Byggvedlikehold  
Adv. Mikkel Mundal

Radøyvegen 1360  
Hollendergaten 14

5936 MANGER  
5017 BERGEN

Magnus Grøttveit  
Trond Grøttveit

Sjosidevegen 111 5914  
Sjosidevegen 128 5914  
a

ISDALSTØ  
ISDALSTØ