

---

**Fra:** Tore Johan Erstad  
**Sendt:** fredag 1. september 2017 10.37  
**Til:** 'Terje Flatøy'  
**Emne:** GBNR 1/80 - Avklaring av søknadsplikt - Orientering om avslutning av tidligere sak  
**Vedlegg:** 20170830144714.pdf

Hei, Terje Flatøy

Jeg viser til dagens telefonsamtale og befaring 29.08.2017, og som avtalt oppsummerer jeg kort administrasjonens syn:

#### Gjennomgang av enkelttema:

(1) Bruksendring / vesentlig reparasjon:

Som nevnt pr telefon, er situasjonen ift bruksendring litt annerledes enn jeg gav uttrykk for på befaring. Kommunen vurderer på bakgrunn av observasjoner under synfaring og opplysningene om tidligere lovlig etablert bruk fra deg at eiendommen har vært brukt som bolig, men at boligbruken opphørte rundt 1970. Bygget har etter dette vært fraflyttet og stått tomt. Dette betyr at reetablering av bolig ikke kan påberopes ift reguleringsplanen (vedtatt i 1998) med den begrunnelse at bruken er lovlig etablert. Som du vil se av vedlagte uttalelse fra Sivilombudsmannen (SOMB 2007 s 292) vil den faktiske bruken av bygget (i dette tilfellet en ikke-bruk) være avgjørende. Reetablering av bolig i bygget vil derfor kreve dispensasjon fra arealformålet i 'havn' i gjeldende reguleringsplan. Jeg viser til følgende uttalelse fra Sivilombudsmannen (s 295):

*«Både ved behandlingen av forvaltningssaken og under saksforberedelsen ved mitt kontor er problemstillingen i saken til dels blitt formulert som et spørsmål om bygningens rettslige karakter eller status, dvs. om bygningen var et bolighus eller bryggerhus/uthus, og om statusen ble endret etter at bygningen var fraflyttet. Dette er etter mitt skjønn ikke en treffende måte å se saken på, idet man da benytter begreper som ikke fremgår av loven. Bruken av en eiendom er ikke en egenskap ved eiendommen, men et uttrykk for eierens/brukerens disposisjoner og vil naturlig nok kunne forandres over tid. **Selv om eieren gjennom en årrekke har brukt eiendommen på en bestemt måte, har han ikke av den grunn noe krav på å gjenoppta bruken dersom han en periode har benyttet eiendommen til andre formål. Det samme må gjelde dersom en bygning blir fraflyttet og stående tom over tid.** En bruk over mange år gjør det naturlig nok lettere å fastslå hvilken bruk som er etablert, og som dermed lovlig kan fortsette uavhengig av senere planer. Det er nok også slik at man ved langvarig bruk lettere godtar (kortere) avbrudd uten at bruken anses som bortfalt. Men noen rett ut over dette, og som nærmest hefter ved eiendommen, gir bruken ikke.»*

Jeg vedlegger hele uttalelsen fra sivilombudsmannen til orientering. Det er ikke reetabler boligbruk i bygget i dag, slik at dette ikke er noe kommunen ser grunn til å følge opp ytterligere nå, se avslutningsvis nedenfor.

(2) Fasadeendring:

Hva gjelder fasadeendringen som allerede er gjennomført, innsetting av 2 (3) takvinduer, vurderer kommunen at disse alene ikke har endret byggets karakter og derfor ikke er søknadspliktige. Innsetting av nye vinduer, f eks til nytt toalett eller til stue/oppholdsrom i 2. og 3. etasje vil samlet sett innebære en søknadspliktig fasadeendring.

(3) Tilkopling til kommunalt vannforsyningsanlegg:

Dette må det søkes om (eget søknadsskjema) av godkjent rørlegger. Eget skjema som fås av kommunen ved forespørsel.

(4) Løyve til utslipp til sjø:

Også dette må det søkes om av godkjent rørlegger. Eget skjema som fås av kommunen ved forespørsel.

(5) Tilbakeføring/reparasjon av tidligere kaifront:

Tilbakeføring av tidligere kaifront dokumentert gjennom foto kan tas som en del av en samlet søknad, se oppsummeringen nedenfor.

(6) Parkering:

Det klart beste er dersom bygget har minst 1 egen parkeringsplass, enten på egen grunn eller gjennom en rettighet på nabogrunn i umiddelbar tilknytting til bygget. I og med at det er tale om å reetablere en tidligere lovlig etablert boligbruk i bygget – og hvor det tidligere ikke har vært krav om parkeringsplass – har vi vurdert om kommunen har lovhjemmel til å stille krav om parkeringsplass, og i så fall hvor mange plasser. Kommuneplanen krever i utgangspunktet 2 plasser pr bolig. Som følge av at noe mer areal i 3. etasje tas i bruk som bolig, samt at det bygges toaletter i bygget, mener kommunen å ha rett og plikt til å stille krav til parkering. Alle forhold tatt i betraktning mener vi det er rett å stille krav om 1 parkeringsplass. Begrunnelsen for dette er at det du samlet sett ønsker å oppnå med arbeidene på bygget vil innebære en høyere bruksintensitet enn det som har vært aktuelt tidligere. Det er også et moment i dette at det over en lengre periode ikke har vært boligbruk i bygget. Utviklingen i denne perioden og nye krav i lovgivningen gjør at kommunene i dag må påse at boligeiendommer har nødvendig parkeringsareal.

Formelt hjemmelsgrunnlag for å stille krav om parkeringsplass vil være plan- og bygningsloven § 28-7, 2. ledd, som krever at uteareal på en boligeiendom i «nødvendig utstrekning» skal muliggjøre «parkering av biler». Dette er også et vilkår vi vil kunne stille for dispensasjon for bruksendring.

**Samlet oppsummering / Forslag til videre behandling:**

Administrasjonen mener at følgende må på plass for at du skal kunne komme videre med prosjektet:

- (1) Søknad om dispensasjon fra arealformålet havn for kunne reetablere boligbruk i bygget. Det er ikke noe eget skjema for dispensasjonssøknader, men disse må være skriftlig og begrunnet mot vilkårene i pbl § 19-2.

- (2) Søknad om tillatelse til «bruksendring» og «vesentlig reparasjon» av bygget (tiltaket). Tiltaket vil være søknadspliktig med krav om ansvarsretter, dvs kvalifisert foretak må søke for deg.

Vi vurderer at det siste er riktig, fordi det blant annet skal etableres to våtrom/toaletter i bygget som ikke har vært der før, samt at noe nytt areal skal tas i bruk til bolig + fasadeendringer. Søknaden må inneholde plan- og fasadetegninger i tillegg til en situasjonsplan (hvor det altså må vises 1 parkeringsplass). Søknaden kan omfatte alle forhold du ønsker å få gjort på bygget som beskrevet på befaring. Nabovarsling på vanlig måte, hvor det krysses av for dispensasjon. Krav til innhold i søknaden nevnt her er ikke ment uttømmende, men må vurderes av ansvarlig søker og gjennomgås av kommunen ved søknadsbehandling på vanlig måte.

En forutsetning for reetablering av boligbruk er at vann og utslipp kommer på plass. Når det gjelder vanntilkopling og utslippstillatelse, så kan rørlegger gjerne kontakte kommunen direkte ved spørsmål knyttet til dette.

Administrasjonen anbefaler at du søker og nabovarsler dispensasjonen og tiltaket samtidig i et tilfelle som dette, men du kan søke om dispensasjon først for deretter å gå videre med søknad om tiltaket når du vet at dispensasjonen er blitt godkjent. Som nevnt er administrasjonen i utgangspunktet positiv til at det etableres en fornuftig bruk i gamle bygg og det vil være et relevant moment at bygget tidligere har vært benyttet til bolig.

#### **Orientering om avslutning av tidligere sak (arkivsakid 14/1170):**

Som opplyst på befaring ser jeg ikke grunnlag for kommunen til å følge opp saken ytterligere hva gjelder tidligere utførte arbeider. Denne saken avsluttes derfor uten ytterligere behandling. Denne eposten journalføres på den saken.

Med venleg helsing

Tore Johan Erstad

Juridisk Rådgivar

E-post: [Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no](mailto:Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no)