



Bergen Eiendomsforvaltning AS
Strandgaten 18
5013 BERGEN

Dykkar ref.
Vår ref. BJB

Journalp.ID 13/14752
ArkivsakID 09/2300
Arkiv nr. GBNR-23/221, N-511

Dato 12.11.2013

STØTTESKRIV TIL FERDIGATTEST - MERKNADAR I HØVE TIL BRUK

Innleiingsvis

Gjennom søknad stempla innkomme 30.5.2013 vart det på vegne av Stian og Margrethe Sivertsen ("tiltakshavarane") søkt om ferdigattesting av byggjetiltak på gbnr. 23/221 i Meland kommune, jf. arkivsakID 09/2300.

Haldis og Edvard Urdal (eigar av naboeigedommen gbnr. 23/223) har gjennom e-post til Meland kommune dagsett 31.5.2013 gjort gjeldande at byggjetiltaket på gbnr. 23/221 ikkje er utført i samsvar med gjeve byggjeløyve, idet Urdal meiner at eigedommen er etablert med to sjølvstendige bueiningar.

På bakgrunn av utsegnene frå Haldis og Edvard Urdal vart ansvarleg søkjar oppfordra til å gjere nærmare reie for den endelige utforminga og den faktiske bruken av den omsøkte bustaden, jf. brev frå Meland kommune til Bergen Eiendomsforvaltning AS dagsett 20.9.2013. Etter dette følgde ein omfattande telefonisk kontakt mellom kommunen og ansvarleg søkjar, tiltakshavarane sistnemnde sin familie og familien Urdal, og den 9.10.2013 var administrasjonen dertil på synfaring på staden saman med tiltakshavarane.

I ettertid har kommunen motteke ei stadfesting frå ansvarleg søkjar om at sjølve byggjetiltaket er uført i samsvar med føreliggjande byggjeløyve.

Nærmare om grensedraging mellom ein og fleire brukseiningar

I 2009 avslo administrasjonen ein søknad om rammeløyve for oppføring av bustad med ein bueining på gbnr. 21/221, jf. vedtak av 20.11.2009 i DNT-sak 483/09 Avslaget var m.a. grunngeve med at planteikningane som låg ved søknaden viste at bustaden var prosjektert med ei hovudeining over to etasjar og ein sjølvstendig, åtskilt sekundæreining i underetasjen.

Etter ny søknad – med nye planteikningar og ny informasjon om planlagd bruk – gav kommunen likevel rammeløyve for oppføring av einebustad med ein bueining på eigedommen, jf. vedtak av 3.3.2010 i DNT-sak 108/10. Rammeløyvet vart påklaga av Haldis og Edvard Urdal, men endeleg stadfesta i vedtak frå Fylkesmannen dagsett 8.6.2011, og

gjennom kommunen sitt vedtak av 19.7.2011 vart det òg gjeve igangsettingsløyve i samsvar med rammeløyvet.

På bakgrunn av opplysningane i søknaden om tiltaket har kommunen handsama saka ut frå dei tekniske krav som gjeld for ein einskild bueining, og dertil ferda ut gebyr for respektiv byggjesakshandsaming og tilkopling til kommunalt VA-anlegg etter dei satsar som gjeld for ein brukseining.

Spørsmålet om ein eller to bueiningar kan ha betydning for ein rekkje forhold, t.d. kva slags bruksformål dei kommunale planane opnar for, kva for tekniske krav som vert stilt til utforminga av kvar av bueiningane gjennom plan, lov og forskrifter (ljøs, utsyn, ljodisolasjon branntryggleik o.a.), krav til utforming av uteareal (tilstrekkeleg parkeringsdekning og leike- og opphaldsplass), naudsynt infrastruktur (sikra tilkomst, vassforsyning og avlaupshandtering), kva for gebyrsatsar som skal gjelde for respektivt byggjesakshandsaming, tilkopling til kommunalt VA-anlegg og VA-abonnement mm.

Plan- og bygningsloven inneheld ingen nærmare definisjon av kva som er å rekne som ei eiga bueining, men Kommunal- og Regionaldepartementet har gjennom ein uttale av 16.12.2003 føreteke ei nærmare grensedraging mellom ein og fleire brukseiningar, jf. KRD-sak 03/3724:

”I plan- og bygningslovgivningen stilles det krav knyttet til en bruksenhet. Dette gjelder blant annet brannsikring, planløsning, arealbruk mv. Det er derfor av betydning om det dreier seg om en eller flere bruksenheter.

I plan- og bygningslovgivningen er det brukt begreper som "selvstendig boenhet", "bruksenhet" og "bolig", jf. Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk. Begrepene har ulik ordlyd, men innholdet er ment å være det samme. I lovverket er det ikke gitt noen nærmere definisjon av disse uttrykkene, så den nærmere klargjøring har basert seg på den tradisjonelle forståelsen av begrepene. Med "selvstendig boenhet" eller "bruksenhet" er det her siktet til enhet som kan anvendes som egen bolig. Det vil si at den har de fasiliteter som er nødvendig for at enheten i seg selv kan bebos. En bruksenhet må derfor inneholde nødvendig inventar som kjøkken og toalett. En bruksenhet må også ha egen inngang. Det kan imidlertid ikke ha betydning om inngangen er fra innsiden eller yttersiden av bygningen så lenge enheten er tilstrekkelig avskjernet fra annen bruksenhet.

I en selvstendig boenhet kan det være forskjellige boformer uten at boformene som sådan krever tillatelse fra bygningsmyndighetene. For eksempel kan beboernes status endre seg frå en klassisk familiesituasjon til bofelleskap. Innenfor boenheten kan det også foregå utleie. Å etablere flere bad og kjøkken i en bolig fører i seg selv ikke til at status endres til flere boenheter.

Spørsmålet om når det oppstår to boenheter må avgjøres konkret i den enkelte sak. I vurderingen må det ses hen til om enhetene brukes helt uavhengige av hverandre, slik at plankrav og myndighetskrav til brann og lyd mv bør være tilfredsstilt. Det vil være av betydning om enhetene er fysisk atskilt, om enhetene hver for seg har de fasiliteter som er nødvendig for beboelse og om hver enhet har egen inngang. Er det snakk om to egne økonomiske enheter, foreligger det normalt også to selvstendige boenheter i plan- og bygningslovens forstand. For eksempel en tomannsbolig med enheter av noenlunde likeverdig størrelse som brukes av to familier eller husstander. Grensegangen mellom en og to boenheter kan særlig være vanskelig å bestemme for eneboliger med sekundærleiligheter. Dersom tiltakshaver selv ønsker å etablere en

utleiedel eller lignende som egen boenhet kreves søknad og tillatelse. Tiltaket må være i samsvar med reguleringsmessige skranker og tekniske krav i plan- og bygningslovgivningen. Det kan også tenkes at kommunen mener en utleiedel eller lignende er å anse som en egen boenhet og at den må etableres som sådan etter kravene i plan- og bygningslovgivningen. Kommunen må i så fall kunne påvise at bruk og belastning på eiendommen er av mer omfattende eller annerledes art enn for det opprinnelige godkjente antall boenheter. Vurderingen må begrunnes i saklige planmessige forhold eller bygningstekniske forhold av betydning.

I en bolig kan også endringer ved bruken eller fysisk ominnredning i det konkrete tilfelle føre til krav om søknad og tillatelse. For det første er bruksendring søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 93 bokstav c jf. § 87. Det må vurderes konkret hvorvidt den nye bruken avviker fra tidligere lovlig bruk eller gitt tillatelse i en slik grad at det foreligger søknadspliktig bruksendring. Selv om antall beboere vil være av betydning ved vurderingen, skal det noe til før det kreves søknad så lenge bruken fortsatt er beboelse. Det er de mer kvalifiserte former for endring som krever søknad om bruksendring. For eksempel en endring fra beboelse til mer institusjonslignende bruk. Videre kan en ominnredning være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 93 bokstav f. Bestemmelsen omhandler oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig. For denne bestemmelsen er det i forskrift til plan- og bygningsloven gjort unntak for flytting, fjerning eller oppsetting av lettvegger innenfor en branncelle, jf. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 5 nr. 2. Unntaket forutsetter at det ikke skjer endringer av vesentlige forutsetninger ved den planløsning som er godkjent. Brannsikring, nødvendig lys og ventilasjon mv. må også opprettholdes. Det er også gitt regler i plan- og bygningsloven § 91 a som begrenser sammenslåing av boliger eller oppdeling av leiligheter til hybler. Bestemmelsen sikter i hovedsak til fysiske endringer og vil sjelden være aktuell ved spørsmål om utleie i en selvstendig boenhet.”

På bakgrunn av dokumentasjon og opplysningar motteke i samband med søknadane om ramme- og igangsettingsløyve konkluderte kommunen i 2011 etter ein konkret vurdering med at det – i samsvar med søknad – var grunnlag for å gje løyve til oppføring av ein einebustad med ein bueining.

Under tilvising til ny dokumentasjon og supplerande opplysningar motteke i samband med føreliggjande søknad om ferdigattest – under dette òg opplysningar og avklaringar som kom fram under ovannemnde synfaring – legg administrasjonen no til grunn at det omsøkte tiltaket er utført i samsvar med gjeve byggjeløyve, men vurderer likevel at sjølve bruken som vart påvist under synfaringa er i strid med tillatinga som er gjeve i høve til tal på bueiningar. Administrasjonen har ved vurderinga av om det i føreliggjande sak er tale om ein eller to bueiningar særleg lagt vekt på den refererte uttalen frå KRD:

Tilgjenge mellom hovud- og sekundæreininga let seg i dag fysisk skilje åt ved hjelp av ein eksisterande dør, slik at einingane kan nyttast uavhengig av kvarandre. Begge einingar har dertil alle naudsynte fasilitetar og har eigne inngangar. Vidare har administrasjonen frå tiltakshavar si side fått opplyst at sekundæreininga p.t. er leigd ut til ein småbarnsfamilie – jf. mellom anna e-post frå Bjørn Thomassen til Haldis og Edvard Urdal dagsett 7.7.2013 – slik at det i dag i tillegg er tale om to økonomisk separate einingar og husstandar. I høve til sistnemnde vert det igjen vist til uttalen frå KRD, jf. ovenstående: ”Dersom tiltakshaver selv ønsker å etablere en utleiedel eller lignende som egen boenhet kreves søknad og tillatelse.

Tiltaket må være i samsvar med reguleringsmessige skranker og tekniske krav i plan- og bygningslovgivningen”.

Oppsummering og konklusjon

Den eksisterande bruken av sekundæreininga på gbnr 23/221 er ikkje til hinder for at det vert gjeve ferdigattest som omsøkt, men dagens bruk må umiddelbart stansast eller omsøkast i form av ei bruksendring for godkjenning av to bueiningar. I samband med ei eventuell søknad om bruksending vil administrasjonen for god ordens skuld påpeike følgjande:

Etter å ha gjennomgått gjeldande reguleringsplan kan administrasjonen ikkje sjå at det vedtekne planføremålet (”småhus”) eller nokre av planføresegnene er til hinder for at det kan etablerast ein einebustad med sekundæreining på gbnr. 23/221. På bakgrunn av både motteke dokumentasjon og synfaringa som vart halde på staden legg administrasjonen vidare til grunn at dei tekniske krav som vil gjelde for ei ny bueining – med heimel i Plan- og bygningsloven og tilhøyrande forskrifter – truleg let seg stetta. Administrasjonen tek samstundes atterhald om at etablering av ny bueining ikkje må vere i strid med privatrettslege tilhøve.

Tiltakshavarane vert med dette gjeve frist til 1.1.2014 med å stadfeste at bruken av sekundæreininga – for andre enn tiltakshavarane sin eige husstand – er avslutta, eventuell at tiltakshavarane innan same frist sendar inn ein søknad om bruksendring for etablering av ny bueining, jf. pbl. § 20-1 bokstav d (søknad belagt med ansvarsrett). Ved slik søknad må det m.a. dokumenterast at eininga vil stette lova sine krav til sjølvstendige bueiningar, jf. ovenstående. Administrasjonen gjer samstundes merksam på særføresegna i pbl. § 31-2 om krav til tiltak på eksisterande byggverk.

Ved søknad bruksending må det i tillegg søkjast om tilkopling til kommunalt VA-anlegg for den nye bueininga, jf. Lov om vass- og avlaupsanlegg § 3. Det vil derimot ikkje vere naudsynt å søke om løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse frå kommunal veg, ettersom slik tilkomst allereie følgjer av reguleringsplanen.

Ferdigattest følgjer vedlagt.

Plan, utbygging og kommunalteknikk

Anny Bastesen
Sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes
Byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Kopi til:

Stian og Margrethe Sivertsen