



Margrethe og Stian Sivertsen
Galtenesvegen 118
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/579 - 16/1667

Saksbehandlar:
Bjarte Buanes
bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:
01.02.2016

Underretning om avslutta byggjesak - gbnr. 23/221 i Meland kommune

Bakgrunn

Gjennom administrativt vedtak av 12.11.2013 vart det i samsvar med Plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 utferdta ferdigattest for einebustad på gbnr. 23/221 i Meland kommune, jf. i arkivsakID 14/579. I støtteskriv frå kommunen av same dato vart det samstundes presisert at godkjenninga omfattar ein bustadeining og at etablering av fleire bueiningar vil vere avhengig av ny godkjenning til bruksendring.

Kommunen sitt vedtak om ferdigattestering vart påklaga – idet tiltakshavar gjorde gjeldande at merknadane i nemnde støtteskriv i realiteten var å rekne som enten eit eige vedtak eller som vilkår for ferdigattesten – men ved skriv frå Fylkesmannen i Hordaland av 10.4.2014 vart klagen avvist. Dermed gjeld føreliggjande vedtak om ferdigattestering.

I samband med kommunen si handsaming av klagen gjorde administrasjonen merksam på at bruk i strid med gitt byggjeløyve eventuelt ville bli handsama som eige sak etter reglane for ulovlege tiltak i pbl. kap. 32. Frå saksutgreiinga som låg til grunn for avgjerda til Utval for drift og utvikling (UDU) vert følgjande referert, jf. vedtak av 1.4.2014 i UDU-sak 28/2014:

«Vurderinga av om det er grunnlag for å oppretthalde krav om opphør av utleige i bustaden eller innsending av endringssøknad vert overført til separat sak i medhald av pbl. kap. 32. Tilhøva knytt til desse problemstillingane vert ikkje vurdert til å vere til hinder for ferdigattest av bustaden fordi dei ikkje gjeld avvik ved sjølve tiltaket, men eventuelt etterfølgjande etablert bruk av bustaden i strid med søknad og byggjeløyve.»

Det vert vist til vedtaket frå UDU av 1.4.2014 i sin heilskap.

Aktuell sak

Postadresse
postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt
www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Uavhengig av føreliggjande sak sette Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) same år i gang ei utgreiing av behovet for revisjon av gjeldande regelverk tilknytt søknadsplikt ved oppdeling av bueining, under dette òg kva som skal vere å rekne som sjølvstendige bueiningar i eksisterande byggverk etter pbl. Revisjonen vart initiert av Kommunal- og moderniseringsdepartementet og hadde som uttalt mål å leggje betre til rette for utleige av del av eksisterande bustad, m.a. gjennom å lempe både på byggtekniske krav og på plikten til å søke om løyve til slike tiltak.

På bakgrunn av dette lovarbeidet fann kommunen det mest tenleg å vente med vidare oppfølging av føreliggjande sak til DiBK hadde avklart desse spørsmåla, all den tid ei eventuell forskriftsendring kunne medføre at bruken av gbnr. 23/221 ikkje lenger ville vere i strid med dei nye reglane.

Med verknad frå 1.1.2016 fekk Saksbehandlingsforskriften til pbl. følgjande nye innhald, jf. SAK10 § 2-2 («Oppdeling av boenhet»):

«Søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når enhetene

- a) har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,*
- b) har egen inngang og*
- c) er fysisk atskilt fra øvrige enheter.» [Adm. understr.]*

Endringa gjeld altså berre for «eksisterende» bustader, men på bakgrunn av føreliggjande ferdigattest legg administrasjonen til grunn at bygget på gbnr. 23/221 er å rekne som eksisterande i relasjon til SAK10 § 2-2.

Som følgje av nemnde endring i SAK10 § 2-2 har administrasjonen kome til at sekundæreininga til bustaden på gbnr. 23/221 kan nyttast som utleigedel utan ny søknad om bruksendring.

Adressetildeling

Matrikkellova § 21 pålegg kommunen å fastsetje offisiell adresser til eigedommar og bygningar. Tildeling og endring av adresser er nærmare regulert i Matrikkelforskriften § 50, sjå særleg 1.-3. ledd:

- 1) Kommunen skal tildele vegadresse til bygning som planlegges brukt til boligformål, fritidsformål, næringsvirksomhet, eller offentlig eller publikumsrettet virksomhet.*
- 2) Adressen skal tildeles så snart det er behov for adressen og senest sammen med igangsettingstillatelsen for tiltaket. En adresse er tildelt når den er ført inn i matrikkelen. Kommunen kan utsette tildelingen når særlige grunner taler for dette.*
- 3) Har bygning flere hovedinnganger, kan hver inngang gis egen vegadresse. I bygning med flere boliger der disse har atkomst fra forskjellig ytre inngang, skal hver enkelt inngang tildeles egen vegadresse.*

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i sin kommentar til Matrikkellova m/ forskrift av 21.8.2012 definert «bruksenhet» og «bolig» slik i relasjon til matrikkelloven, jf. departementet sine kommentarer til Matrikkelforskriften § 3 bokstav c:

«Bokstav c regner opp opplysninger knyttet til bruksenhet.

Med bruksenhet menes bygning eller del av bygning (lokale), f.eks. bolig, kontorenhet, verksted og lager, dvs. et rom eller en samling rom og åpne deler som sammen anvendes i en bestemt hensikt av en bruker, som kan være eier, leier eller annen bruksrettshaver.

Med bolig menes en bruksenhet som består av ett eller flere rom, og er bygd eller ombygd som helårs privatbolig for en eller flere personer, og har egen atkomst til rommet eller rommene uten at en må gå gjennom en annen bolig. En leilighet er en bolig med minst ett rom og kjøkken. En hybel er et rom med egen inngang beregnet som bolig for en eller flere personer, som har adgang til vann og toalett uten at det er nødvendig å gå gjennom en annen bolig. Bolig er fellesbegrep for leilighet og hybler.» [Adm. understr.]

Av den refererte uttalen går det fram at bruket av omgrepet «bruksenhet» i Matrikellova har eit vidare virkeområde enn omgrepet «boenhet» i pbl., m.a. ved at etablering av sjølvstending bueining etter SAK10 §2-2 føreset at einingane er fysisk skilde. Tilsvarende vilkår er ikkje sett i Matrikkelforskriften. Dette skuldast at desse regelverka skal tene ulike formål. Hovudformålet bak vilkåret om fysisk skilje i SAK10 § 2-2 var som allereie nemnd at det skulle bli enklare å leige ut del av eksisterande bustad, medan reglane om adressetildeling i Matrikkelforskriften § 50 er sett for å sikre ei enkel og forståeleg identifisering av eigedommar, bygningar og brukarar. Adressa skal vidare tene som stadfestingsobjekt og nøkkel til aktuell informasjon i private og offentlege register og arkiv, sjå Matrikkelforskriften § 49.

Vedlagte plan- og fasadeteikningane – godkjent gjennom vedtaket om byggjeløyve av 14.7.2011 i arkivsak 09/2300 – viser at hovud- og sekundæreiningane i bustadhuset på gbnr. 23/221 har tilkomst frå forskjellige, ytre inngangar. Det følgjer då av Matrikellova § 50 tredje ledd at desse skal tildelast kvar si vegadresse.

Tildeling av adresse til sekundæreininga på gbnr. 23/211 vil skje gjennom eige vedtak.

Abonnement for kommunale vass- og avlaupstenester

Gjeldande vilkår for abonnement for vass- og avlaupstenester følgjer av vedlagte Forskrift om vass- og avlaupsgebyr i Meland kommune, jf. vedtak frå Meland kommunestyre av 17.12.2014. Vidare er gebyrsatsar for 2016 fastsett gjennom vedtak frå Meland kommunestyre av 16.12.2015 i KS-sak 135/2015.

Frå Forskrift om vass- og avlaupsgebyr § 3 vert følgjande referert:

«Eigar/festar av eigedom med eige gardsnummer, bruksnummer/festenummer og som har påståande bygg som er eller skulle vore registrert i matrikkelen med eige gardsnummer, bruksnummer, eige festenummer eller eige seksjonsnummer, og som er tilknytt kommunalt vatn – og/eller kommunal avlaupsleidning direkte eller gjennom privat leidningsnett. Dersom abonnenten òg eig husvære som etter regelverket i matrikkelen er eller skulle vore registrert med eige bustadnummer, skal og slikt husvære betale gebyr som ein abonnent, men huseigar er ansvarleg for at pålagde gebyr vert betalt.» [Adm. understr.]

Gjennom denne føresegna er det altså vedtatt at det skal reknast særskilt abonnementsgebyr for husvære «som etter regelverket i matrikkelen er eller skulle vore registrert med eige bustadnummer». Det følgjer

dertil av Matrikkelforskriften § 50 at dei to bueiningane på gbnr. 23/221 skal ha kvart sitt bustadnummer, jf. gjennomgangen over. Om eingongsgebyr for tilknytning vert det vist til § 5 i same forskrift.

Endeleg fastsetting av vass- og avlaupsgebyr skjer når vedtak om adressetildeling for sekundæreininga på gbnr. 23/221 ligg føre, jf. igjen gjennomgangen over.

Abonnement for renovasjonsordning

Meland kommune si renovasjonsordning er styrt gjennom interkommunalt samarbeid ved *Renovasjon i Nordhordland, Gulen og Solund* (NGIR). I medhald av vedtektene til NGIR skal kvar bustad ha ei renovasjonsordning i samsvar med gjeldande abonnementsvilkår. Som bustad reknast kvar brukseining slik omgrepet er definert i Matrikkellova m/ tilhøyrande forskrift, saml. gjennomgangen over.

NGIR har opplyst til Meland kommune at det allereie er registrert to abonnement på renovasjon for brukseiningane på gbnr. 23/211 i Meland kommune. Ny adressetildeling får dermed ikkje innverknad på eksisterande renovasjonsordning.

Dette til orientering.

Med venleg helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Godkjente plan- og fasadeteikningar for gbnr. 23_221 i Meland kommune av 14.7.2011, jf. arkivsakID 09_2300

Forskrift om vass- og avlaupsgebyr i Meland kommune (41137) (L)(41489)

Kopi til:

Anngunn Marie Gullbrå
Reidun Iden Lædre
Tore Johan Erstad

Mottakere:

Margrethe og Stian Sivertsen

Galtenesvegen
118

5918

FREKHAUG