
Fra: Charisma Tvedt <charisma.tvedt@online.no>
Sendt: mandag 3. april 2017 19.58
Til: Postmottak Meland
Kopi: astri.tvedt@gmail.com; ast-tve@online.no
Emne: Merknad til endring av områderegulering Frekhaug senter - Offentleg ettersyn og høyring.

Kategorier: Grønn kategori

Planavdelinga i Meland kommune

Merknad til endring av områderegulering Frekhaug Senter - Offentleg ettersyn og høyring.

I brev fra Meland kommune "Endring av områderegulering Frekhaug senter - Offentleg ettersyn og høyring" datert 20.02.2017, fremgår det at "Forslaget til reguleringsendring legg til rette for at regulert byggjehøgde kan aukast for senterområda S9 og S10 i gjeldande reguleringsplan for Frekhaug senter." Mitt næringsbygg gbnr. 23/395 ligger plassert i samme kvartal som S9 og på andre siden ligger S10. Mitt næringsbygg ligger plassert mellom næringsbygget til Lingjerde Eiendom (S9) og næringsbygget til B. Hagen Eiendom (S10), og det burde derfor være naturleg at også mitt næringsbygg, blir tildelt samme utnyttingsgrad av tomteareal, både på bakkeplan og i høyden, som det som blir gjeldende for mine to nabotomter.

Sommeren 2015 ble jeg informert om at min næringseiendom i Frekhaug Senter var omregulert fra næring til gangareal. Dette var informasjon jeg ble gjort kjent med via en som hadde ønske om å leie mitt næringsbygg, og som på eget initiativ hadde tatt kontakt med Meland kommune for å forhøre seg om eiendommen. Etter at jeg i nesten to år nå har kontaktet ulike saksbehandlere i Meland kommune med spørsmål, brev og e-poster, uten å få fremlagt det vedtaket der det tydelig fremgår at min næringseiendom skulle omreguleres til gangareal, så begynner jeg nå å lure på om jeg kan ha blitt feilinformert. Er det virkelig slik at min næringseiendom faktisk er omregulert til gangareal?

Da jeg kjøpte min næringseiendom fremgikk det tydelig av skjøtet at grunn skulle benyttes til forretning/kontor. I Meland kommune sine fellesføresegner for sentrumsformål S, fremgår det at både forretning og kontor inngår i dette begrepet. Jeg kan ikke forstå hvorfor min næringseiendom i Frekhaug Senter ikke skulle registreres for sentrumsformål S på lik linje med de andre næringseiendommene i senteret. Det har vært drevet næringsvirksomhet fra før 1990 i mitt næringsbygg. Det har vært salg av blomster og gaver og salg av dameklær og sko frem til næringsbygget ble oppjustert med tanke på drift innenfor matvarebransjen. Det er nå full drift i næringsbygget med salg av pizza og andre småretter. Innvendig gulvareal er imidlertid ikke på mer enn ca. 36 m², mens tomtearealet er på 100 m².

Om mitt tomteareal hadde blitt tildelt samme utnyttingsgrad av tomtearealene som de to andre næringsbyggene S9 og S10, så kunne jeg ha bygget omtrent ut til grensene for mitt eksisterende tomteareal, og på den måten kunne innvendig gulvareal blitt øket opp til tilnærmevis 100 m². Hadde jeg blitt tildelt samme utnyttelsesgrad av mitt tomteareal

i høyden som de to næringsbyggene S9 og S10, så ville jeg kunne bygge to, tre eller fire etasjer til i høyden. Mitt næringsbygg kunne på sikt ha fremstått som et flott middelaldertårn midt i Frekhaug Senter, bygget i tråd med Meland kommune sine fellesføresegner.

Jeg har gitt uttrykk for at jeg ønsker å videreutvikle min næringseiendom, og at jeg har ønske om å få bygge ut til grensene for mitt eksisterende tomteareal på bakkeplan, og at jeg også har ønske om å bygge i høyden for å utnytte mitt tomteareal bedre. I mitt brev til Meland kommune datert 14.12.2015 fremgikk følgende: "Jeg ber Meland kommune om å regulere min eiendom gnr. 23 bnr. 395 i Frekhaug Senter tilbake til forretningseiendom, slik tilfellet var da jeg kjøpte eiendommen, og at eiendommen reguleres for sentrumsformål på lik linje med de andre forretningseiendommene i Frekhaug Senter. Samme utnyttingsgrad av tomteareal, for bygging både på bakkeplan og i høyden, som de andre forretningsbyggene i Frekhaug Senter blir regulert for, må reguleres på samme måte også for min forretningseiendom."

Men i sakspapir til møte i Utvalg for drift og utvikling 24.01.2017, sak 06/2017, fremgår det i kommentar fra administrasjonen følgende: "Det er ikke aktuelt å ta opp andre sider ved planen i denne reguleringsendringa. Kommunen har hatt flere møter med Tvedt der konsekvensane for hennar eigeendom har vore gjennomgått." Da jeg sommeren 2015 ble fortalt at min næringseiendom i Frekhaug Senter var omregulert til gangareal, trodde jeg at dette måtte bero på en misforståelse, og jeg tok selv initiativ til et møte med fagansvarlig for plan. Jeg ble informert om at en reguleringsplan var et juridisk bindende dokument som jeg måtte forholde meg til, men til tross for at jeg spurte om å få se den reguleringsplan og det vedtak der omreguleringen var formulert, så fikk jeg ikke dette fremlagt. I snart to år nå, har jeg sendt en rekke brev og e-poster med spørsmål om å få tilsendt det vedtaket som danner grunnlag for den omreguleringen som skal ha funnet sted, men uten at jeg har fått slikt vedtak fremlagt.

I dokumentet "Planskildring og konsekvensutgreiing, områdeplan for Frekhaug sentrum" datert 2013.06.05, kapittel 6 "Skildring av dagens situasjon i planområdet, 6.5 Eksisterande bygg, så er mitt næringsbygg i Frekhaug Senter utelatt. De andre næringsbyggene i Frekhaug Senter er i dette kapittelet skjematisk opplistet med navn på næringsbygg, skildring (beskrivelse) og bilde, men mitt næringsbygg er ikke nevnt. Kan man forvente at medlemmer i Utvalg for drift og utvikling og medlemmer i Kommunestyret vil tenke over hvilke konsekvenser en reguleringsplan vil få for min næringseiendom, når den ikke nevnes med et ord?

I samme dokument "Planskildring og konsekvensutgreiing, områdeplan for Frekhaug sentrum" datert 2013.06.05, kapittel 7.2 Sentrumsformål S, fremgår følgende: "Alle eksisterande og nye kvartal på Frekhaug, med unntak av området ved kommunehuset, er regulert som sentrumsformål. Dette gjev størst mogeleg fleksibilitet i høve til kva areala kan brukast til." Er det ikke naturleg at dette blir forstått slik at at også min næringseiendom, som ligger plassert mellom næringsbyggene S9 og S10, også vil bli regulert som sentrumsformål? Hvorfor var ikke mitt næringsbygg nevnt under kapittel 6.5 Eksisterande bygg? Og hvorfor ble ikke min næringseiendom også registrert med S for sentrumsformål?

I forbindelse med "Områderegulering Frekhaug Sentrum - høyring og offentlig ettersyn" datert 27.08.2012, sendte jeg brev til Meland kommune datert 13.10.2012 "uttale - områderegulering Frekhaug Sentrum" der det fremgår at jeg har et stort ønske om å få utvide mitt eksisterende tomteareal i Frekhaug Senter. I mai 2013 mottar jeg i e-post fra Meland kommune sakspapirer der det fremgår at "administrasjonen rår ikkje til at merknaden vert teken til følge". Jeg har aldri levert noen klage på administrasjonen sin vurdering. Det var bare å akseptere at kommunen hadde foretatt en vurdering, der konklusjonen var at de ikke ville rå til at jeg fikk utvide mitt eksisterende tomteareal.

Når min næringseiendom blir hevdet omregulert til gangareal, uten at jeg har fått fremlagt det vedtak der dette klart og tydelig formuleres, så er det naturlig at man spør seg om dette vedtaket har vært formulert så klart og tydelig at jeg som eier, medlemmer av Utvalg for drift og utvikling og Kommunestyret kunne forstå at godkjenning av fremlagt vedtak ville få den konsekvens at min næringseiendom ville bli omregulert til gangareal?

Jeg har aldri vært innkalt til møte hos Meland kommune der jeg har blitt informert om at det var planer om å omregulere min næringseiendom til gangareal. Jeg har ikke vært involvert i en slik omreguleringsprosess og har ikke hatt mulighet til å komme med innspill. Jeg har heller ikke mottatt informasjon om at slikt framlegg til vedtak skulle fremlegges for godkjenning i Utvalg for drift og utvikling og for Kommunestyret, og har således ikke hatt mulighet for å påvirke prosessen. Jeg mottok heller ikke informasjon fra administrasjonen om at slikt vedtak var godkjent, og ble heller ikke informert om klagefrist og klageadgang.

Mitt håp er at administrasjonen i Meland kommune vil vurdere den saksbehandling som har vært gjennomført vedr. min næringseiendom i Frekhaug Senter. Om det finnes et omreguleringsvedtak der det fremgår at min næringseiendom skal omreguleres til gangareal, så vil det på bakgrunn av vedtakets formulering kanskje kunne vurderes om vedtaket etter Forvaltningsloven § 35, bokstav c) kan gjøres ugyldig.

Mitt håp er fortsatt at Meland kommune vil registrere min næringseiendom som sentrumsformål S, og at jeg blir tildelt samme utnyttingsgrad som det som blir gjeldende for S9 eller S10. Som tidligere nevnt fremgår det i "Endring områderegulering Frekhaug senter - Offentleg ettersyn og høyring" datert 20.02.2017 at "Forslaget til reguleringsendring legg til rette for at regulert byggjehøgde kan aukast for senterområda S9 og S10 i gjeldande reguleringsplan for Frekhaug Senter." Mitt næringsbygg ligger plassert mellom næringsbyggene S9 og S10, men har ikke fått tildelt S-kode for sentrumsformål. Mitt håp er at Meland kommune vil tildele også min næringseiendom en S-kode, slik at det i fremtiden ikke vil være noen tvil om at også min næringseiendom er regulert for sentrumsformål og næring!

Med vennlig hilsen

Astri Horghagen Tvedt

