

---

**Fra:** Tore Johan Erstad  
**Sendt:** tirsdag 10. april 2018 12.37  
**Til:** 'Frank Rune Dale'  
**Kopi:** 'Berit Nøst Dale'  
**Emne:** SV: Generasjonsbolig gnr 74/7 i Meland

Hei

Administrasjonen begrunner at den nye boligen blir en egen enebolig med innholdet i føringsinstruksen for matrikkelen, slik det er vist til i vårt vedtak og tidligere epost, samt en vurdering av at bygget inneholder alle hovedfunksjoner og har egen inngang. Administrasjonen har ikke valgfrihet mht å definere boligen som en «generasjonsbolig» men må følge matrikkelloven med tilhørende regelverk.

Det Statens vegvesen som avgjør om tiltaket krever tillatelse etter vegloven. Administrasjonen legger seg ikke borti denne avgjørelsen annet enn å opplyse faktum. Dersom vegvesenet opplyser at tiltaket ikke krever utvidet bruk etter vegloven med den begrunnelse at det er to boenheter i eksisterende bolig (eller annen begrunnelse) vil administrasjonen forholde seg til dette.

Til det siste har administrasjonen ikke noen annen kommentar enn at alle nye boligtiltak etter plan- og bygningsloven § 27-4 må ha lovlig tilkomst til offentlig veg. Administrasjonen har gjennom saksbehandlingen hele tiden synliggjort og problematisert dette. I kommunen har vi flere eksempler på at det gis dispensasjon til tiltak som i ettertid ikke lar seg realiserer pga manglende tillatelse etter vegloven. Dette er uheldig, og gjennomgående anbefaler administrasjonen ikke dispensasjon i tilfeller hvor det er påregnelig at denne situasjonen kan oppstå.

Med venleg helsing  
Tore Johan Erstad  
Juridisk Rådgivar  
E-post: [Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no](mailto:Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no)

---

**Fra:** Frank Rune Dale [<mailto:frank@terranor.com>]  
**Sendt:** tirsdag 10. april 2018 11.34  
**Til:** Tore Johan Erstad  
**Kopi:** 'Berit Nøst Dale'  
**Emne:** SV: Generasjonsbolig gnr 74/7 i Meland

Takk for raskt svar!

Selv om jeg synes du gjør dette unødvendig byråkratisk, oppfatter jeg at du mener at den nye boligen må ses på som en ny boenhet uansett om eksisterende bolig har 1 eller 2 boenheter, og du begrunner det med størrelsen på den nye boligen.

Jeg forstår argumentene dine om at den nye boligen pga størrelsen er vurdert som en selvstendig bolig, men jeg forstår ikke at det som følge av dette må søkes om utvidet utkjørsel dersom eksisterende bolig kan gis den status som den har hatt de siste 30 år, med to boenheter. I følge veivesenet trenger vi da ikke søke utvidet avkjørsel, og de har ikke problematisert størrelsen på bygget.

Jeg hadde som sagt håpet på en litt mer smidig og pragmatisk løsning, at vi kunne få definert eksisterende bolig som en generasjonsbolig med to boenheter og dermed sluppet å søke utvidet avkjørsel.

Dersom du/dere fastholder at den nye boligen må sees på som en 3 boenhet på bruket, også hva gjelder utkjørsel, ser jeg ikke noen annen løsning enn at vi må søke utvidelse av eksisterende utkjørsel, med den risiko at prosjektet da blir utsatt til det en eller annen gang i fremtiden blir bygget gang og sykkelsti til Frekhaug senter langs fylkesvegen.

Mottar gjerne en siste kommentar på dette.

**Med vennlig hilsen**

**Frank Rune Dale**

Sagstadvegen 67  
5918 Frekhaug  
Telefon: +(47) 56 17 66 70/71  
Mobil: +(47) 90 59 81 59  
Epost: [frank@terranor.com](mailto:frank@terranor.com)

---

**Fra:** Tore Johan Erstad <[Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no](mailto:Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no)>

**Sendt:** mandag 9. april 2018 15.04

**Til:** Frank Rune Dale <[frank@terranor.com](mailto:frank@terranor.com)>

**Emne:** SV: Generasjonsbolig gnr 74/7 i Meland

Hei,

I matrikkelen er boligen i dag registrert som enebolig (bygningstype 111). Administrasjonen opplyser at man ikke er kjent med at det har vært gjort endringer i matrikkelen, bortsett fra endring av etasjetype og areal ved registrering av opplysninger ved innføring av eiendomsskatt i 2008/09. Det ser ut som takstfolkene oppfattet alt areal til bolig, da det ikke er gjort fratrekk for garasjeareal. De har ikke kommentert om det er flere boenheter, se vedlegg. På det tidspunkt var dette registrert som enebolig. Bygget kan likevel være feilregistrert da bolighus på landbrukseiendommer vel skulle vært registrert som våningshus. Gjennom tidene kan det nok dessverre ha vært «rotet» en del med husnummertypene våningshus/enebolig.

Vi vil forsøke å innhente byggesaken fra 82 fra arkivet som p.t er i Danmark for scanning. Vi får se om det dukker opp opplysninger som kan kaste lys over spørsmålet.

Statens vegvesen opplyser at de ikke kan se at kommunen har tatt stilling til om det allerede er et sekundærhusvære på eiendommen dvs i eksisterende bolig. Jeg finner det derfor riktig å vise til administrasjonens avslag og den etterfølgende saksfremstillingen til UDU hvor følgende ble opplyst [utdrag]:

Fra vurderingene i avslaget datert 30.08.2017:

I føresegn 1.6.14 til KPA er det stilt krav om at samla bruksareal for bustad, garasje og uthus ikkje skal meir enn 400m<sup>2</sup> BRA. Tiltakshavar har – etter råd frå administrasjonen – søkt om dispensasjon frå dei føresegna for det tilfellet at kommunen meiner den gamle og den nye bustaden må vurderast samla. Å ha vurdert innsendte teikningar og skildringar av planlagt bygg, vurderer administrasjonen at desse bustadene etter registreringsinstruksen for matrikkelen vil bli å vurdere som to einebustader i kjedehus (kjedehus/bygningstype 133). Slike kjedehus skal ha eigne bygningspunkt i matrikkelen og blir registrerte som sjølvstendige bustader i høve til bygningsstorleik mv. Dette inneber etter administrasjonen sitt at det ikkje er rett å stille krav om dispensasjon frå føresegn 1.6.14 til KPA.

Og vider fra saksfremstillingen til UDU-møtet 05.12.2017 (klageomgangen)

Klagar har opplyst at eksisterande bustad er godkjent med ei mindre sjølvstendig bueining på om lag 60 m<sup>2</sup> (generasjonsleilegheit), som i alle år har fungert som kontor for klagar sitt selskap. Og at det er ei betydeleg trafikk til kontoret i dag (varelevering og besøkande), som vil stanse når den planlagde kårbustaden blir tatt i bruk. Klagar meiner difor at dispensasjon for ny bustad på eigedomen ikkje vil gi trafikkauke ut over det som tidlegare er godkjent, då eksisterande leilegheit kan takast i bruk til bustadformål utan trong for søknad. Rådmannen meiner at dette argumentet korkje er avgjerande eller treffande ved dispensasjonsvurderinga. Objektivt sett inneber tiltaket at bustadarealet på eigedomen aukar med om lag 315 m<sup>2</sup> BRA (ref planteikningar vedlagt søknaden), samt at eksisterande godkjente generasjonsleilegheit framleis vil kunne takast i bruk til bustad. Oppføring av ny bustad på eigedomen inneber difor eit trafikkaukande tiltak ut frå ei objektiv vurdering.

Poenget med å fremheve disse vurderingene er at det nye tiltaket formelt vil være en egen bolig (kjedehus) med eget bygningspunkt i matrikkelen. Begrepet generasjonsbolig er ikke et begrep i plan- og bygningsloven. Det er altså kommunens vurdering (det følger av matrikkelloven/plan- og bygningsloven) at det nye tiltaket innebærer at det etableres en ny selvstendig bolig på eiendommen ved oppføring av tiltaket, slik at det uansett blir en økning av antall boenheter (enten fra 1 til 2 eller fra 2 til 3). Det er viktig at Statens vegvesen bygger sin vurdering på et korrekt faktum på dette punkt.

Med venleg helsing  
Tore Johan Erstad  
Juridisk Rådgivar  
E-post: [Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no](mailto:Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no)

---

**Fra:** Frank Rune Dale [<mailto:frank@terranor.com>]  
**Sendt:** søndag 8. april 2018 17.30  
**Til:** Tore Johan Erstad  
**Emne:** Generasjonsbolig gnr 74/7 i Meland

Hei  
Viser til vedlegg og ber om hjelp til å fremskaffe dokumentasjon på riktig bustadtype på våningshuset vårt på gnr 24/7 i Meland.

**Med vennlig hilsen**

## Frank Rune Dale

Sagstadvegen 67  
5918 Frekhaug  
Telefon: +(47) 56 17 66 70/71  
Mobil: +(47) 90 59 81 59  
Epost: [frank@terroror.com](mailto:frank@terroror.com)

---



Virusfri. [www.avast.com](http://www.avast.com)