

Meland kommune  
 Plan, utbygging og kommunalteknikk  
 Postboks 79  
 5906 Frekhaug

14.12.2015

**Jeg fremsetter følgende merknad til Endring av Områderegulering for Frekhaug Senter – PlanID 1256 2010 0004:**

**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.**

Begrunnelse for min merknad:

I Brev fra Meland kommune, datert 14.10.2015, "Varsel om oppstart av planarbeid – Endring av Områderegulering for Frekhaug Senter – PlanID 1256 2010 0004, fremgår følgende: "Føremålet med endringa er å avklare tema kring byggjehøgder og justere føresegner slik at dei i tilstrekkeleg grad ivaretek intensjonen med områdeplanen. Gjeldande utnyttingsgrad og gjeldande byggjehøgder samsvarar ikkje heilt med kvarandre innafor nokre av sentrumsformåla i gjeldande plan."

Meland kommune arbeider altså nå med en endring av områderegulering for Frekhaug Senter, der utnytting av tomtearealene står i fokus. Når det gjelder sentrumsformål – S – fellesføresegner fremgår følgende:

1. "Med sentrumsformål meines forretning, kontor, tenesteyting, bustader, hotell/overnatting og bevertning, inkludert nødvendig grøntareal.
2. I bygg med fleire etasjar og ulike bruksformål skal vertikal fordeling av formål i hovudsak skje etter følgjande prinsipp: Forretning/publikumsretta verksemd på bakkeplan, kontor/tenesteyting i mellometasjar og bustad i dei øvste etasjane." ....

I Meland kommune sine matrikkeldata vedr. eiendom gnr. 23 bnr. 395 fremgår det at forretningsbygget er registrert som: "Bygningstype: Butikk/forretningsbygning" med "Næringskode: Varehandel" samt (reparasjon av motorvogner), og at BRA er på 34 m<sup>2</sup>. Det fremgår at dette er en rammetillatelse gitt 01.09.1988 og som er tatt i bruk 30.09.1988. Når det gjelder tomtearealet vedr. eiendom gnr. 23 bnr. 395, så fremgår det av at denne matrikkelenheten bl.a. følgende: "Matrikkelenhetstype: Grunneiendom", "Etableringsdato: 17.01.1990", "Er tinglyst: Ja", "Berekena areal for 23/395 100.1" (areal m<sup>2</sup>), "Tinglyste eierforhold, hjemmelshaver Tvedt Astri Horghagen, Andel 1/1", "Kart- og delingsforretning: Forretningsdato 17.01.1990, Avgiver 1256 – 23/302 Mottaker 1256 – 23/395". (OBS: Det er ikke registrert noe under Tinglysningsstatus og Tinglysningsstatusdato, noe som kan tyde på at kommunens matrikkeldata vedr. tomtearealets eierskifter etter 1990, ikke har blitt oppdatert.)

Viser til sitat fra signert kjøpekontrakt datert 10.03.1992, mellom Frekhaug Torg AS og Ragnhild Horghagen (utferdiget av advokat Sverre Kvilhaug): "Ragnhild Horghagen kjøper parsell av gnr. 23, bnr. 302, "blomsterbua", med grunn 100 m<sup>2</sup> og påstående bygning samt andel i fellesareal, multiplikator 2,09. Parsellen har fått bnr. 395. Skjøtet på parsellen utstedes til Ragnhild Horghagen direkte fra A/S Meland Utbyggingsselskap, enten med påstående bygning og i så fall med underskrift av Frekhaug Torg A/S, eller uten bygning, og i så fall utsteder Frekhaug Torg A/S samtidig skjøte på bygningen." "Ragnhild Horghagen er kjent med de klausuler som påhviler eiendommen i henhold til kontrakt mellom A/S Meland Utbyggingsselskap og Frekhaug Torg A/S, herunder plikten til å være deltaker i en senterforening, og aksepterer med dette å respektere disse forpliktelser."

Viser videre til tinglyst skøyte, datert 25.05.2004 (utferdiget av advokat Sverre Kvilhaug), der Gnr. 23 Bnr. 395 overdras fra Ragnhild Horhagen til Astri Horhagen Tvedt, og der det fremgår at bruk av grunn er **forretning/kontor**.

Både min mor, og jeg etter henne, kjøpte eiendommen gnr. 23 bnr. 395 i Frekhaug Senter, med plikt til å være medlem i Frekhaug Senterforening, der formålet var forretningsdrift.

Når Meland Kommune nå arbeider med å endre områderegulering for Frekhaug Senter, der de bl.a. har fokus på utnyttingsgrad av tomtearealene i Frekhaug Senter, utnyttingsgrad både på bakkeplan og i høyden, ja da mener jeg at det er naturlig at kommunen regulerer min forretningseiendom gnr. 23 bnr. 395, med samme utnyttelsesgrad som de andre forretningseiendommene i Frekhaug senter blir regulert for. Særlig viktig er det at min forretningstomt gbnr. 23/395 blir regulert for samme utnyttelsesgrad, både på bakkeplan og i høyden, som de to forretningstomtene som ligger nærmest mitt tomteareal: B. Hagen Eiendom AS gbnr. 23/135 og Lingjerde Eiendom AS gbnr. 23/364.

Jeg har i mange år ytret ønske om å få utvide mitt eksisterende tomteareal i Frekhaug Senter, noe jeg har fått negativ tilbakemelding på. Jeg spør ikke lenger om å få mulighet til å utvide mitt eksisterende tomteareal, men jeg påpeker at det er viktig at mitt tomteareal blir tildelt samme utnyttelsesgrad, både på bakkeplan og i høyden, som den utnyttelsesgraden som blir tildelt tomtearealene like ved siden av mitt tomteareal.

På bakgrunn av at tomtearealet mitt er såpass lite som det er, på bare 100,1 m<sup>2</sup>, så vil et bygg der det bygges i høyden fremstå som et lite klokkeårn. Men det kan bli et flott klokkeårn! Og det vil se bedre ut om det er på 100,1 m<sup>2</sup> enn om det er på bare 34 m<sup>2</sup>! Også jeg ønsker å kunne videreutvikle min forretningseiendom i Frekhaug Senter, og når jeg ikke blir gitt mulighet for å utvide mitt tomteareal i bredden, ja da blir det også for mitt vedkommende viktig å i fremtiden kunne få utnytte eksisterende tomteareal i høyden.

Jeg vil forplikte meg til å følge de krav som Meland kommune setter til sentrumsformål – S – fellesføresegner, og er villig til å satse på å tilrettelegge for forretningsutvikling i Frekhaug Senter, på lik linje med det som ved denne reguleringsendringen blir gjeldende for de andre eierne av forretningstomter i senteret.

Jeg ble i juli 2015, ved egen forespørsel til Meland kommune, gjort kjent med at mitt tomteareal i Frekhaug Senter i gjeldende reguleringsplan av 2014, var regulert som gangareal. Jeg har i etterkant stilt en mengde spørsmål i håp om å få en forklaring og begrunnelse på hvorfor eiendommen min har blitt endret fra formålet forretning til formålet gangareal, uten at kommunen har villet svare meg på dette. Jeg går ut fra at det ved en endring av reguleringsplan må være slik at det må begrunnes at en formålsendring må medføre større fordeler enn ulemper, om en reguleringsendring skal kunne gjennomføres. Den formålsendringen som har vært gjennomført for mitt tomteareal/eiendom har vært gjennomført uten at jeg har vært forespurt og informert. Det fremgår ikke av saksutgreiing som jeg har fått tilsendt fra Meland kommune at mitt tomteareal/eiendom i Frekhaug Senter skal reguleres til gangareal. Det fremgår derimot at Meland kommune ikke vil rå til at jeg at jeg får utvide mitt eksisterende tomteareal. Jeg siterer administrasjonen sin vurdering: "Områdeplanen inneber at butikken får vere der den er no. Når det gjeld ynskje om utvida er saka litt annleis. Det er ynskje om ei relativt stor utviding av butikken for at det skal vere lønsamt å investere. Dette er eit svært vanskeleg område å utvide verksemda i. Gjeldande områdeplanen. Det er elles mange eigarar av arealet, og ikkje minst vil forslaget ramme det store opne rommet som er sentralt i planen. Administrasjonen rår ikkje til at merknaden vert teken til følge."

På bakgrunn av denne informasjonen var det bare å akseptere at Meland kommune ikke ville støtte opp om mitt ønske om å få kjøpe ytterligere tomteareal i tilknytning til mitt eksisterende tomteareal i Frekhaug Senter. Men jeg kunne av denne informasjonen på ingen måte lese meg til at formålet med min eiendom i reguleringsplanen skulle endres og omgjøres fra formålet forretning til formålet gangareal. Jeg hadde påpekt at Meland kommune i sitt kartverk måtte sette samme farge og symbol for forretning og sentrumsformål på min eiendom, på lik linje med de andre eiendommene i Frekhaug Senter, men jeg forstod det aldri slik at det faktisk var slik at Meland kommune i reguleringsplanen ville gå inn for å foreta en formålsendring fra forretning til gangareal.

Om dette hadde fremgått, klart og tydelig, av administrasjonens vurdering, at Meland kommune hadde planer om å regulere mitt tomteareal/eiendom fra forretning til gangareal, så ville jeg hatt mulighet for å forstå situasjonen og jeg ville selvfølgelig ha benyttet meg av den klagemulighet som er knyttet til et slikt vedtak.

I mitt brev til Meland kommune datert 15.09.2015, med overskriften "Hvorfor er min næringseiendom gnr. 23 bnr. 395 i Frekhaug Senter omgjort til gangareal?", sier jeg at: "Jeg kan ikke finne at Meland kommune noe sted, svart på hvitt, har beskrevet det slik at mitt tomteareal i reguleringsplanen skal reguleres som gangareal. Om Meland kommune sitter på slik dokumentasjon, ønsker jeg å få tilsendt denne. Det svaret jeg fra Meland kommune har mottatt, i brev datert 19.11.2015, "Tilbakemelding på spørsmål om eigedom 23/395", er at: "Områdeplanen for Frekhaug Senter er grundig gjennomarbeidd i planprosessen, og formåla innanfor planen er også grundig gjennomarbeidd. Alle partar er varsla på vanleg måte, og alle merknader og innspel er kommentert og vurdert i den politiske behandlinga av reguleringsplanen. Me registrerer at du har ei anna oppfatning av planprosessen og verknaden av reguleringsplanen.

Bygningen som står på eigedom 23/395 i dag er i våre matrikkeldata registrert som bygningstype butikk/forretning, og næringsgruppa bygget er registrert under er varehandel. Bruksarealet er på 34 m<sup>2</sup>. Bygget har vore nytta til diverse detaljhandel, og vidareføring av denne bruken er ikkje søknadspliktig. Detaljhandel med enkel servering vil ikkje krevje søknad om bruksendring. Dersom det er ynskjer om å endre bruken til rein restaurant-/serveringslokale, så vil dette utløyse søknadsplikt for bruksendring med t.d. midlertidig dispensasjon. Eventuell utviding av bygget vil krevje reguleringsendring, eller alternativt søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen."

Når det gjelder utnyttingsgraden av mitt tomteareal, så fremgår det altså her (samtidig med at kommunen venter på merknader og innspill til endring av områderegulering av Frekhaug senter, der det bl.a. settes fokus på grad av utnyttingsgrad av tomtearealene i senteret), at en eventuell utvidelse av mitt forretningsbygg vil kreve reguleringsendring, eller alternativt søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen. Er det da slik å forstå, at også andre eiere av forretningstomter/eiendommer i Frekhaug Senter, som måtte ha ønske om å få utvide sine bygg, om det er på bakkeplan eller i høyden, også vil få krav om å søke om reguleringsendring eller at de alternativt må søke om dispensasjon fra reguleringsplan?

Jeg har ikke mottatt informasjon fra Meland kommune der det har fremgått at det har vært vurdert og planlagt at mitt tomteareal/eiendom i Frekhaug Senter skulle omreguleres fra formålet forretning til formålet gangareal. Jeg har spurt om å få tilsendt dokumentasjon, der det fremgår at mitt tomteareal skal omreguleres fra formålet forretning til formålet gangareal, uten at kommunen har sendt meg slik dokumentasjon. Ved en reguleringsendring skal det være klart større fordeler enn ulemper, for at endringen skal kunne gjennomføres. Jeg har ikke den minste anelse om hvem som evt. har fremsatt ønske om at mitt tomteareal/eiendom skal omreguleres til gangareal, og aner heller ikke hvem dette kan være til gunst for. Jeg har ikke fått innkalling til oppstartmøte, der en formålsendring av mitt tomteareal skulle diskuteres og konsekvensutredes, og har heller ikke fått tilsendt kommunestyrevedtak der en slik formålsendring begrunnes. Prosessen som har vært gjennomført, der mitt tomteareal/eiendom har blitt regulert med en formålsendring fra forretning til gangareal, har blitt diskutert, vurdert og gjennomført uten at jeg har vært klar over at slik prosess skulle gjennomføres.

Av plan- og bygningsloven fremgår det at "En viktig forutsetning for kommunens ansvar for å vedta bindende arealplaner, er at lovens bestemmelser om medvirkning, samarbeid, samråd, offentlighet og informasjon følges opp, jf. kapittel 5 i plan- og bygningsloven om medvirkning i planleggingen." Det legges i plan- og bygningsloven også vekt på at det i planprosessene blir lagt vekt på en åpen holdning, innsyn og medvirkning, og at enhver som fremmer planforslag skal legge til rette for medvirkning for alle berørte på mest mulig like vilkår.

Når Meland kommune under overskriften Næringskommunen Meland, sier at man i denne kommunen vil legge til rette for at eksisterende bedrifter kan utvikle seg, og at "Innbyggjarane og næringslivet skal bli møtt av ein effektiv kommune prega av kvalitet i tenestene, god etisk standard og ei positiv haldning", så håper jeg at kommune med litt velvilje vil innse at de i prosessen med å omregulere mitt tomteareal fra formålet forretning og sentrumsformål til formålet gangareal, ikke har informert og inkludert meg som eier i tilstrekkelig grad.

Mitt håp er at Meland kommune vil ta sitt ansvar innover seg, og på grunn av mangelfull informasjon til meg som eier av tomtearealet /eiendommen, samt manglende invitasjon til medvirkning i prosessen, vil omgjøre dette vedtaket, slik at vedtaket om å omregulere mitt tomteareal fra formålet forretning til formålet gangareal vil være å anse som ugyldig.

Det fremgår av Forvaltningsloven § 35, omgjøring av vedtak uten klage, at et forvaltningsorgan kan omgjøre sitt eget vedtak uten at det er påklaget, dersom vedtaket må anses ugyldig. Det fremgår videre av forvaltningsloven at også statlige klageinstanser kan oppheve vedtak som må anses ugyldige.

Jeg hadde ikke mulighet for å klage på et vedtak der det fremgikk at mitt tomteareal skulle reguleres fra formålet forretning og sentrumsformål til formålet gangareal, på bakgrunn av at denne informasjonen ikke klart og tydelig ble formidlet til meg, ikke skriftlig og ikke muntlig. Jeg hadde derfor ingen reell klagemulighet. Vedtaket ble gjennomført uten min viten og vilje, og uten at jeg har fått informasjon om hvorfor dette vedtaket ble fattet, og jeg vet heller ikke noe om hvem dette vedtaket skulle være til gunst for. Jeg vet imidlertid svært godt hvor stor ugunst dette vedtaket medfører for meg som eier av gnr. 23 bnr. 395. Vedtaket har allerede medført store økonomiske tap ved at jeg på bakgrunn av informasjon fra kommunen i juli mnd., ikke fikk leie ut mitt forretningsbygg til leietaker som ville selge- og kjøre ut pizza. Forretningsbygget har ikke lenger noen økonomisk verdi, på bakgrunn av at det nå er regulert som gangareal. Og det verste av alt er at mine fremtidige leieinntekter kan bortfalle, ettersom det i fremtiden vil være vanskelig å leie ut et forretningsbygg som er regulert som gangareal. Og hvilke bransjer er det lovlig å drive, innenfor et område som er regulert for gangareal?

Jeg vet ikke hva mer jeg kan gjøre, enn å påpeke hvilke dramatiske konsekvenser dette vedtaket for min del har medført, og jeg kan ikke annet enn å håpe på at Meland kommune vil være positiv til å tilrettelegge for at også små aktører skal kunne få mulighet til å kunne befeste seg som næringsdrivende i Frekhaug Senter.

Når jeg kjøpte eiendommen som forretningseiendom, der det av skjøtet tydelig fremgår at grunn skal brukes til forretning /kontor, som samsvarer med det som kommunen omtaler som sentrumsformål, og kommunen i etterkant uten min viten og vilje har omregulert eiendommen til gangareal, hvordan kan kommunen da sette krav til meg om at jeg som enkeltperson må søke om endring av- eller dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, der jeg må søke om en formålsendring fra gangareal til forretning, om eiendommen skal kunne reguleres for sentrumsformål?

Viser til brev fra Meland kommune datert 15.07.2015, "Møtereferat – eigedom 23/395 – Tilbygg/bruksendring m.m.": "Ho hadde nyleg funne ut at eigedomen hennar i Områdeplan for Frekhaug Sentrum, var regulert til gangareal G1, medan ho lenge hadde trudd at eigedomen hennar var regulert for sentrumsformål."

"Ho opplyste vidare at ho no ville endre bruken av bygget på eigedomen frå forretning til næring/bevering. Ho ville også utvide bygget innafor eigedomsgrensa til eit bruksareal (BYA) på om lag 100 %. Ho ville også ha orientering om kva ho kunne gjere for å få til dette.

Administrasjonen orienterte om gjeldande planstatus, og at ei formålsendring av eigedommen ville krevje ei reguleringsendring. Administrasjonen minna om at slik formålsendring ikkje var i samsvar med den nyleg godkjente områdeplanen, og at kommunen ikkje kunne førespegle noko om utfallet av ein slik søknad. Det vart opplyst om at ei eventuell reguleringsendring må søkjast om via konsulentfirma, og det vart opplyst om dei ulike prisane i gebyrregulativet til kommunen.

Astrid H. Tvedt ville deretter ha orientering om høve til å søkje om dispensasjon. Administrasjonen orienterte om høve etter Plan- og bygningslova (pbl) til å søkje om dispensasjon og ev. midlertidig dispensasjon etter kapittel 19. Administrasjonen meinte at endringa var noko stor til å søkje om dispensasjon, men kunne likevel ikkje seie noko om eventuelt utfall ved slik søknad då dette m.a. er avhengig av innhaldet i søknaden og merknader som kjem etc. Administrasjonen minna om at det er viktig å grunngje slik søknad godt, at fordelane med dispensasjon må vere klart større enn ulempene, og at slik søknad skal nabovarslast jf. Pbl. Administrasjonen opplyste også her om innhaldet i gebyrregulativet til kommunen.

Astrid H. Tvedt ville vite om ho kunne søkje om bruksendring utan dispensasjon. Administrasjonen opplyste om at kommunen må halde seg til vedteken områdeplan som er eit juridisk bindande dokument, og at ein ikkje kan behandle bruksendring til eit anna formål utan reguleringsendring eller ev. dispensasjon.

Astrid H. Tvedt uttrykte at ho etter dette ville søkje om dispensasjon frå områdeplanen sitt formål gangareal G1, slik at ho vidare kunne søkje om bruksendring til næring/bevertning. Ho ville truleg også søkje om dispensasjon slik at ho kunne utvide eksisterande forretningsbygg til om lag 100 % BYA.

Administrasjonen opplyste deretter om søknadsprosessen og saksgangen i slike saker, der administrasjonen skriv saksutgreiing med innstilling, der Utval for Drift og Utvikling (UDU) gjer vedtak i saka, og der klageinstansen er Fylkesmannen i Hordaland. Administrasjonen orienterte om at søknad skal sendast til postmottaket i kommunen.”

Ettersom jeg altså ikkje ble gitt noen annen mulighet enn å søke om endring av- eller dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, for å få endret min eiendom i Frekhaug senter fra gangareal til forretning og sentrumsformål, så gav jeg uttrykk for at dette var noe jeg bare måtte gjøre. Men i etterkant kom jeg frem til at først måtte jeg få en forklaring på hvorfor Meland kommune ikke hadde regulert min forretningseiendom i Frekhaug senter for forretning og sentrumsformål, på lik linje med de andre forretningseiendommene i senteret.

Jeg stiller meg spørrende til på hvilket grunnlag, kommunen kan kreve at jeg som privatperson må ta kostnaden med å søke om endring av- eller dispensasjon fra reguleringsplan, når det er kommunen selv som har endret min eiendom fra formålet forretning til formålet gangareal.

Mitt hovedargument vedr. merknad til endring av områderegulering av Frekhaug senter, er at jeg ønsker **likebehandling!**

Når kommunen nå arbeider med en endring av områderegulering for Frekhaug Senter, der de har fokus på utnyttelsesgrad av tomteareal både på bakkeplan og i høyden, da ser jeg det som naturlig at dette må være et arbeid som også må inkludere min eiendom i Frekhaug Senter. Jeg har ved flere anledninger, overfor kommunen fremsatt ønske om å få kjøpe utvidet tomteareal i tilknytning til mitt eksisterende tomteareal i Frekhaug Senter, men uten å få positivt svar. Det blir på bakgrunn av dette særdeles viktig at jeg i alle fall blir tildelt samme utnyttelsesgrad av mitt eksisterende tomteareal, som tilsvarende den utnyttelsesgrad som gjelder for de andre tomtearealene i senteret.

Når kommunen nå i forbindelse med endring av områderegulering for Frekhaug Senter legger til rette for at det i ”bygg med fleire etasjar og ulike bruksformål skal vertikal fordeling av formål i hovudsak skje etter følgjande prinsipp: Forretning/publikumsretta verksemd på bakkeplan, kontor/tenesteyting i mellometasjar og bustad i dei øvste etasjane.” ...., ja da må det også reguleres på samme måte for min eiendom/forretningsbygg.

Også jeg må få samme utnyttelsesgrad både på bakkeplan og i høyden som det som blir gjeldende for de andre forretningseiendommene i Frekhaug Senter. Ettersom mitt tomteareal er lite, på bare ca. 100 m<sup>2</sup>, og kommunen ikke har gitt meg mulighet for å få utvide mitt tomteareal utover mitt eksisterende tomteareal, så blir det derfor svært viktig at jeg i alle fall får utnytte mitt eksisterende tomteareal maksimalt. Ved å bygge i høyden, vil bygget fremstå som et lite klokkeårn midt mellom to store og høye forretningsbygg, men slik må det bare bli ettersom mitt tomteareal er såpass lite som det er.

Allerede i brev til Meland kommune, datert 13.10.2012, vedr. uttale-områderegulering Frekhaug Sentrum fremsetter jeg ønske om å få kjøpe utvidet tomteareal utover mitt eksisterende tomteareal i Frekhaug Senter. Kartutsnitt med inntegnet ønsket tomteareal ble lagt ved som vedlegg til dette brevet, men administrasjonen si vurdering var at: ”Dette er eit svært vanskeleg område å utvide verksemda i. Gjeldande reguleringsplan opnar ikkje for byggeområde her, og dette er vidareført i områdeplanen. Det er elles mange eigarar av arealet, og ikkje minst vil forslaget ramme det store opne rommet som er sentralt i planen. Administrasjonen rår ikkje til at merknaden vert teken til følgje.”

I samme brev, datert 13.10.2012, påpekte jeg også følgende: " Eg vil gjere merksam på at min forretningseigedom, i kartutsnittet som var lagt ved brevet frå Meland kommune vedr. områderegulering, ikkje har fått same farge og symbol som dei andre forretningseigedomane i Frekhaug Senter. Forretningseigedomens min Gnr. 23, Bnr. 395, må symboliserast som S (sentrumsformål), og ikkje som gangareal. Dette må rettast opp i kartutsnittet!"

08.05.2013 mottar jeg to e-poster fra Meland kommune ved samfunnsplanlegger Kristin Nåmdal:

Den ene e-posten inneholder et kartutsnitt som hun videresender fra komm.avd. for natur, næring og tekniske tenester, der mitt forretningsbygg nå er symbolisert med same oransje farge som de øvrige forretningsbyggene i Frekhaug Senter, og jeg går dermed ut fra at kommunen nå har rettet opp i sitt kartverk, slik at min forretningseiendom ikke lenger fremstår som gangareal, men som forretning og sentrumsformål.

Den andre e-posten formidler følgende: "Vedkomande spørsmål i høve områderegulering Frekhaug Sentrum. Hei viser til møte 06.03.13 og innspel til områdeplan Frekhaug, der du stiller ein del spørsmål som du ynskjer svar på. Vedlagt saksutgreiing som også drøftar ditt innspel, gjev svar på ein del av dei spørsmåla du stiller i brevet, eg har i dag videresendt eigarliste over eigedomar i Frekhaug til deg. Som du ser vil du kunne drive butikk i lokala dine framover, og du står sjølvstøtt som eigar av butikken, men kommunen finn det vanskeleg å tilrå ei utviding av bygget."

Sommeren 2013 spør senterleder i Frekhaug Senterforening meg om hvordan det går med mine utvidelsesplaner i Frekhaug Senter, og jeg viderefremidler at kommunen ikke har gitt positiv respons på dette. Han tilbyr seg da, på eget initiativ å snakke med kommunen, for å påvirke til at jeg må få kjøpe utvidet tomteareal i alle fall frem til parkeringsplassen, området fremfor butikken som inkluderer den lille gressplenens kant i kant med eksisterende parkeringsplass. (Hele området som til nå har fungert som parkeringsplass, er etter det jeg forstår i ny områdeplan nå regulert for åpen plass, grøntareal, friluftareal, torgplass.) Med en såpass stor økning av grøntareal som den nye områdeplanen legger opp til, så forstår jeg ikke helt at det skulle være så negativt for Frekhaug Senter, om mitt byggareal hadde blitt utvidet frem mot dette store åpne rommet, som uansett medfører en formidabel økning av senterets grøntareal, sammenlignet med hva som tidligere har vært tilfellet. Etter min mening ville fokus på tilrettelegging for næringsvirksomhet, verdiskapning, større utvalg, variasjon og kundetilfredshet, og litt velvilje i forhold til en liten utvidelse av mitt tomteareal og forretningsbygg, kunnet ha vist seg å bli både positivt og innbringende for både Frekhaug Senter og Meland kommune.

I forbindelse med at senterleder Gisle Skauge, i november 2014 tok kontakt og informerte om at B. Hagen Eiendom AS ønsket å utvide sitt tomteareal ved grensejustering, og at de ønsket at jeg, som deleier av fellesarealet i Frekhaug Senter ville signere for at de fikk kjøpe ytterligere tomteareal av fellesarealet i senteret, ble det naturlig for meg å forhøre meg om hva som nå var status i forhold til mine muligheter for å få utvide min tomt frem mot parkeringsplassen, ettersom han som senterleder hadde tatt initiativ til å snakke med kommunen om dette.

Jeg henviser til å kontakte kommune, og skriver i den forbindelse en e-post til Meland kommune, datert 11.11.2014, der jeg ber om status for mine muligheter til å få utvide mitt eksisterende tomteareal i front fremover mot parkeringsplassen.

Jeg mottar brev fra Meland kommune datert 09.01.2015 "Tilbakemelding – utviding av eksisterende eigedom – Områdeplan for Frekhaug sentrum" fra sektorsjef teknisk Anny Bastesen og plankonsulent Anne-Lise Næs Olsen: "Me viser til Dykkar e-post av 11.11.2014.

De skriv at De håpar å få utvide eksisterende eigedom 23/395 på Frekhaug, og bed om tilbakemelding ang. status når det gjelder høve til å få utvide eiendommen. De ynskjer også svar på korleis de kan gå fram for å kome vidare i prosessen.

Eksisterende forretningsbygg som De har i dag er godkjent som butikk/forretningsbygning, og De kan såleis nytte bygget til forretning. De kan likevel ikkje pårekne å få utvide eigedomens slik at areal kan omdisponerast til forretningsformål. Ei slik endring vil ikkje vere i samsvar med intensjonen i den nyleg godkjente planen.

Eigedomen Dykkar ligg i eit område som er regulert til gangareal i den nye reguleringsplanen.”

I forbindelse med at B. Hagen Eiendom AS arbeidet med å få utvide sitt tomteareal ved grensejustering, fikk jeg likevel i forbindelse med dette et lite håp om at kanskje dette også kunne komme til å bli en mulighet for meg, og jeg prøvde derfor å sette meg inn i matrikkelloven og matrikkelforskriften. Jeg forstod det slik at hovedregelen er at en grensejustering skal skje ved et makeskifte, ved at en gir og tar like mye fra de aktuelle eiendommene. Jeg forstod det også slik at med makeskifte menes gjensidig overføring av areal mellom to eiendommer, at arealene skal være noenlunde like store i størrelse og verdi, og at en enhet ikke kan avgi areal som overstiger 20 % av enhetens areal før justeringen. Men når jeg leste at ”ved grensejustering kan arealet for involverte eiendommer økes eller reduseres med inntil 5 prosent, men maksimalt 500 m<sup>2</sup>”, ble jeg usikker på hvordan jeg skulle tolke dette.

Når lovverket sier at hovedregelen er at en grensejustering skal skje ved et makeskifte, og at det med makeskifte menes gjensidig overføring av areal mellom to eiendommer, samt at arealene skal være noenlunde like i størrelse og verdi, så samsvarer ikke dette helt med at jeg som i utgangspunktet har et lite bygg på bare ca. 36 m<sup>2</sup>, ikke vil kunne få utvide med mer enn i underkant av 2 m<sup>2</sup>, mens de to store forretningsbyggene like ved siden av mitt lille forretningsbygg, vil kunne få utvide sitt byggareal med henholdsvis ca. 67 m<sup>2</sup> og 97 m<sup>2</sup> (om jeg har regnet riktig) uten å måtte søke om dispensasjon fra reguleringsplan.

Mitt håp var at også jeg iflg. lovverket vedr. grensejustering/makeskifte ville kunne få mulighet til å kunne utvide mitt byggareal med samme antall kvadratmeter som B. Hagen Eiendomsselskap AS nå ønsket aksept for, uten å måtte søke om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, slik tilfellet var for deres del. Men jeg var usikker på hvordan lovverket i forbindelse med grensejustering /makeskifte skulle forstås, og jeg sendte derfor en e-post datert 21.01.2015 til B. Hagen Eiendom AS, Lingjerde Eiendom AS og AS Meland Utbyggingsselskap ved Meland kommune, der jeg bad om tilbakemelding på dette.

I denne e-posten sier jeg bl.a. følgende:

”Jeg ønsker alle aktører i Frekhaug de beste utviklingsmuligheter og jeg prøver med dette å skjerme også egne fremtidige utviklingsmuligheter i Frekhaug Senter. Jeg eier bygget i Frekhaug senter som privatperson, og rundt meg har jeg flere Eiendomsselskap samt Meland kommune ved Meland Utbyggingsselskap AS. Dere sitter på god kompetanse om det lov- og regelverk som her er gjeldende, og jeg vil derfor sette stor pris på snarlige tilbakemeldinger fra dere, slik at jeg så snart som mulig kan svare Gisle med signatur.”

Da Gisle Skauge ved B. Hagen Eiendomsselskap AS, i e-post datert 22.01.2015, bekrefter at jeg iflg. lovverket bare kan utvide inntil 5 % av bygget ut fra byggets størrelse, gjennom grensejustering og aksept fra eierne av fellesareal, så var det bare å resignere, jeg ville etter lovverket som regulerer grensejustering/makeskifte ikke finne støtte for en utvidelse av mitt bygg på mer enn i underkant av 2 m<sup>2</sup>. Jeg signerte som aksept for at B. Hagen Eiendomsselskap AS ved grensejustering skulle få utvide sitt byggareal som ønsket, og ønsket Gisle Skauge og B. Hagen Eiendom AS lykke til med nytt byggareal.

Etter at gjeldende reguleringsplan for Frekhaug Senter ble vedtatt, der Meland kommune ikke ville rå til at jeg fikk utvide mitt bygg som er på ca 36 m<sup>2</sup>, har jeg signert for at B. Hagen Eiendom AS ved grensejustering skulle få utvide sitt eksisterende tomteareal ved kjøp av fellesarealet i senteret, samt at jeg på forespørsel fra Gisle Skauge, har signert på både nabovarsel og samtykkeerklæring for at tiltakshaver av gnr. 23 bnr. 135 (B. Hagen Eiendomsselskap AS), får bygge innenfor 4 meters grensen ved utvidelse av bygning i front.

Slik jeg forstår det, har forretningseiendommen som ligger like ved siden av min forretningseiendom, i etterkant av at gjeldende reguleringsplan ble vedtatt, fått mulighet til å utvide sitt eksisterende tomteareal på flere sider ved grensejustering, uten at de har måttet søke om endring av- eller dispensasjon fra reguleringsplan. De har i tillegg innhentet nabovarsel for utvidelse i front fremover mot nåværende parkeringsplass.

Når jeg spør kommunen om hvilke muligheter jeg har for å få utvide mitt tomteareal fremover mot parkeringsplassen, vises det som tidligere nevnt til følgende:

"Eksisterende forretningsbygg som De har i dag er godkjent som butikk/forretningsbygning, og De kan såleis nytte bygget til forretning. De kan likevel ikkje pårekne å få utvide eigedomen slik at areal kan omdisponerast til forretningsformål. Ei slik endring vil ikkje vere i samsvar med intensjonen i den nyleg godkjente planen. Eigedomen Dykkar ligg i eit område som er regulert til gangareal i den nye reguleringsplanen."

I forbindelse med at jeg 10.11.2014 på senterleders kontor fikk informasjon vedr. utvidelse av tomteareal/byggareal ved grensejustering, mottok jeg samme dag en e-post frå senterleder der det ble påpekt at det var en vesentlig forskjell på det arealet som han ønsket å erverve, og det arealet som jeg evt. ønsket å erverve:

"Det arealet du evt. ønsker kommer direkte inn under reguleringsplan som gangareale/fellesareale. Utfra fargekoder i reguleringsplanen er "mitt" areale allerede regulert som "virksomhet".

Og her er vi vel egentlig ved sakens kjerne: Når jeg spør om mulighet for å få utvide mitt tomteareal, så vises det hele tiden til at min eiendom ligger i et område som er regulert til gangareal, og at dette derfor er et område som det er vanskelig å få utvide tomtearealet i.

Det er bare så merkelig at gatearealet frem mot parkeringsplassen, fremfor mitt bygg skal være regulert som gangareal, mens gatearealet fremfor nabobygget frem mot parkeringsplassen (som ligger omtrent på linje med mitt bygg), skal være regulert for virksomhet? Hvordan har det seg at gatearealet mellom mitt bygg og nabobygget, blir betegnet som gangareal like ved siden av mitt bygg, og lenger nede i gaten mellom nabobygget og Lingjerdebygget blir dette arealet betegnet som virksomhet? Det er naturlig at dette området blir omregulert til virksomhet og sentrumsformål, når godkjenning for utvidelse av tomteareal/byggareal foreligger, men var ikke dette området opprinnelig også fellesareal/gangareal?

Jeg synes det er bra at kommunen tilrettelegger for at B. Hagen Eiendom AS skal få utvide både sitt tomteareal og sitt byggareal slik de har ønske om, og jeg ønsker dem lykke til med sine utvidelsesplaner også i høyden. Jeg ønsker bare å sette fokus på dette med likebehandling, og ulike aktørers mulighet for å kunne lykkes som næringsdrivende i Frekhaug Senter. Min tomt er den minste av alle, og mitt tomteareal likeså. Noen kvadratmeter ekstra hadde for min del kunnet ha så utrolig mye å si for mine fremtidige utviklingsmuligheter som forretningsdrivende i Frekhaug Senter. Men slik som situasjonen nå er, så våger jeg ikke lenger å håpe på noe positivt signal fra Meland kommune når det gjelder mine muligheter for å få kjøpe ytterligere tomteareal i Frekhaug Senter. Det jeg nå må konsentrere meg fullt og helt om, er å sikre at jeg i alle fall blir tildelt samme utnyttelsesgrad av min forretningstomt, både på bakkeplan og i høyden, som det som blir gjeldende for de andre forretningstomtene i Frekhaug Senter.

Det har kommet meg for øret at en aktør like ved siden av min forretningseiendom har ønske om å bygge i høyden, og at det her bl.a. er ønske om å satse på utleieenheter/boenheter. Mitt forretningsbygg er på bare en etasje, noe som også er tilfellet for det ene store forretningsbygget like ved siden av. Om det nå tilrettelegges for at denne aktøren skal få bygge i høyden, i tillegg til at han får utvide sitt bygg utover sine opprinnelige tomtegrenser på bakkeplan, ja da er det ikke mer enn rett og rimelig at også min eiendom blir regulert på en slik måte at jeg er sikret at jeg i fremtiden vil kunne få utnytte i alle fall mitt eksisterende tomteareal, både på bakkeplan og i høyden.

Forretningsbygget som ligger like ved siden av meg, og som etter det jeg forstår har et areal på over 1350 m<sup>2</sup>, har i etterkant av at gjeldende reguleringsplan ble vedtatt, ved grensejustering fått utvide sitt tomteareal utover sitt opprinnelige tomteareal, på flere av sider av tomtegrensene ved å kjøpe seg inn i senterets fellesareal, og i tillegg er det innhentet nabovarsel for utvidelse i front innenfor 4 meters grensen fremover mot parkeringsplassen. Utnyttelsesgraden av dette tomtearealet på forretningstomten like ved siden av min forretningstomt må vel være omtrent 100 %, eller mer ettersom tomtearealet er utvidet utover sine opprinnelige tomtegrenser?

Min forretningstomt er på bare 100 m<sup>2</sup>, og forretningsbygget er på ikke mer enn ca. 36 m<sup>2</sup>. Når jeg har informert kommunen om at det er viktig for meg at jeg i alle fall får utnytte mitt eksisterende tomteareal på 100 m<sup>2</sup>, og at jeg har ønske om å kunne utvide mitt bygg ut til tomtegrensene, da får jeg det svaret at "Eventuell utviding av bygget vil krevje reguleringsendring, eller alternativt søknad om dispensasjon." (jf. brev fra Meland kommune, datert 19.11.2015, "Tilbakemelding på spørsmål om eiendom 23/395".)



Mange av de andre forretningsbyggene i Frekhaug senter er bygget omtrent helt ut i tomtegrensene, måtte de søke om endring av- eller dispensasjon fra reguleringsplan, eller kunne de nøye seg med å sende en vanlig byggesøknad til teknisk avd. i Meland kommune? Når man kjøper en forretningstomt i et kjøpesenter, er ikke da formålet klart? Er ikke formålet da at denne forretningstomten skal kunne benyttes til å sette opp et forretningsbygg, der man skal kunne drive med forretningsvirksomhet? Og har man behov for å utvide sitt forretningsbygg innen for sin egen forretningstomt, hvorfor skal man da måtte søke om en endring av- eller dispensasjon fra reguleringsplanen?

Når kommunen sier ja til at enkelte får utnytte sitt tomteareal helt ut til tomtegrensene sine, uten å be om endring av- eller dispensasjon fra reguleringsplan, bør ikke dette da være gjeldende for alle forretningstomtene i Frekhaug Senter?

Tenker kommunen **likebehandling** i forhold til utnyttelsesgrad av tomteareal i Frekhaug Senter?

Når Meland kommune i brev til meg datert 19.11.2015, viser til at "en eventuell utviding av bygget vil krevje reguleringsendring, eller alternativt søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen", samtidig som de arbeider med en endring av områderegulering av Frekhaug Senter, der de har fokus på utnyttelsesgrad av tomteareal, hvorfor ser de ikke min eiendom i sammenheng med dette? Kan kommunen ekskludere min eiendom fra denne reguleringsendringen, på bakgrunn av at de har regulert min eiendom som gangareal?

Det ville være noe underlig om Meland kommune skulle plukke ut noen av eiendommene i Frekhaug senter, og arbeide for at disse skulle få større utnyttelsesgrad både på bakkeplan og i høyden, samtidig som de lar andre eiendommer være overlatt til seg selv, der eierne selv får krav om å søke om endring av- eller dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan om de skal kunne oppnå samme utnyttelsesgrad for sine tomteareal? Meland kommune ser vel på Frekhaug Senter som en helhet, der de ulike aktørene skal behandles på samme måte?

Tenker kommunen **likebehandling** i sitt arbeid med endring av områderegulering for Frekhaug Senter?

Min forretningseiendom i Frekhaug Senter er ikke på lik linje med de andre forretningseiendommene i senteret i gjeldende reguleringsplan regulert for forretning og sentrumsformål, noe jeg ble gjort oppmerksom på i juli 2015.

(Første gang jeg ble oppmerksom på at min eiendom ikke hadde fått noen farge, på lik linje med de andre forretningsbyggene i senteret, var da jeg i brev fra Meland kommune datert 27.08.2012 vedr. områderegulering Frekhaug sentrum – høring og offentlig ettersyn, fikk vedlagt et kartutsnitt der dette fremgikk. Den gang gikk jeg ut fra at dette måtte bero på at min lille eiendom rett og slett måtte ha blitt uteglemt i forbindelse med fargelegging og symbolisering av kartet. Og i brev til Meland kommune, datert 13.10.2012 vedr. uttale-områderegulering Frekhaug Sentrum sier jeg derfor bl.a. følgende: "Eg vil gjere merksam på at min forretningseigedom, i kartutsnittet som vart lagt ved brevet frå Meland kommune vedr. områderegulering, ikkje har fått same farge og symbol som dei andre forretningseigedomane i Frekhaug Senter. Forretningseigedomen min Gnr. 23, Bnr. 395, må symboliserast som S (sentrumsformål), og ikkje som gangareal. Dette må rettast opp i kartutsnittet!"

Og da jeg som tidligere nevnt 08.05.2013, mottok to e-poster fra samfunnsplanlegge Kristin Nåmdal, der den ene av disse e-postene inneholdt et kartutsnitt der min eiendom nå var symbolisert med samme oransje farge som de andre forretningseiendommene i Frekhaug Senter, ja da gikk jeg ut fra at denne feilen var rettet opp i.

Vi hadde nettopp gjennomført et omfattende oppussingsarbeid av vårt forretningsbygg, og hadde en annonse liggende ute på finn.no der vi annonserte etter leietakere, da en leietaker som ønsket å leie vårt forretningsbygg i 10 år fremover i tid og der det var avtalt at leien skulle løpe fra 01.09.2015, av Meland kommune fikk opplyst at vår forretningseiendom gnr. 23 bnr. 395, ikke var regulert for sentrumsformål på lik linje med de andre forretningseiendommene i Frekhaug Senter. Han fikk fremvist et kart der vår eiendom var inntegnet med et stort rødt kryss over, og ble informert om at vår eiendom i gjeldende reguleringsplan var regulert som gangareal.

Da jeg fikk dette videreformidlet, var jeg overbevist om at dette måtte bero på en missforståelse. Men da jeg møtte opp på Meland kommunehus, ja, da fikk jeg bekreftet at de opplysningene jeg hadde fått videreformidlet, de stemte.

Kommunen informerte meg om at min forretningseiendom i gjeldende reguleringsplan var regulert som gangareal. Da jeg protesterte og sa at dette ikke kunne være mulig, da dette var noe som kommunen hadde rettet opp i for lenge siden, og at jeg hadde fått tilsendt kartutsnitt der dette fremgikk, så fikk jeg det svaret at da måtte jeg ha fått tilsendt et situasjonskart, og et situasjonskart sier ingenting om hvordan ting blir fremover i tid."

Jeg har stilt mange spørsmål, men har ennå ikke mottatt noe svar eller begrunnelse på hvorfor kommunen har regulert min forretningseiendom i Frekhaug Senter som gangareal. Viser til mitt brev til Meland kommune, datert 15.09.2015, "Hvorfor er min næringseiendom gnr. 23 bnr. 395 i Frekhaug Senter omgjort til gangareal?" I dette brevet viser jeg til målebrev 8841: "Målebrev over Gnr. 23 Bnr. 395, Areal 100.0. Kart og delingsforretning over ein parsell av 23/302. Grensene for parsellen går to meter ut frå grunnmur på blomsterbua" . ( I målebrevkartet er parsellen inntegnet som to firkanter, der den innerste firkanten viser grunnmuren på "blomsterbua", og der den største firkanten viser at tomtegrensen på parsellen går to meter ut fra tomtegrensen på alle fire sider, der hver side er 10 meter lang.")

Jeg viser også til Kjøpekontrakt datert 10.03.1992: "Ragnhild Horghagen kjøper parsell av gnr. 23, bnr. 302, "Blomsterbua", med grunn 100 m2 og påstående bygning samt andel i fellesareal, multiplikator 2,09. Parsellen har fått bnr. 395." Og jeg viser videre til tinglyst skjøte, datert 25.05.2004: "Gnr. 23 Bnr. 395 overdras fra Ragnhild Horghagen til Astri Horghagen Tvedt. Bruk av grunn: forretning/kontor."

I brev fra Meland kommune, datert 19.11.2015, "tilbakemelding på spørsmål om eigedom 23/395" fremgår det at: "Bygningen som står på eigedom 23/395 i dag, er i våre matrikkeldata registrert som bygningstype butikk/forretning, og næringsgruppa bygget er registrert under er varehandel. Bruksarealet er på 34 m2. Bygget har vore nytta til diverse detaljhandel, og vidareføring av denne bruken er ikkje søknadspliktig. Detaljhandel med enkel servering vil ikkje krevje søknad om bruksendring. Dersom det er ynskjer om å endre bruken til rein restaurant-/serveringslokale, så vil dette utløyse søknadsplikt for bruksendring med t.d. midlertidig dispensasjon. Eventuell utviding av bygget vil krevje reguleringsendring, eller alternativt søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen"

I brev fra Meland kommune, datert 14.10.2015, "Varsel om oppstart av planarbeid – Endring av Områderegulering for Frekhaug Senter – PlanID 1256 2010 0004, sies det at "Med sentrumsformål meines forretning, kontor, tenesteyting, bustader, hotell/overnatting og bevertning, inkludert nødvendig grøntareal."

**Min forretningseiendom i Frekhaug Senter, gnr. 23 bnr. 395, burde i gjeldende reguleringsplan ha vært regulert for sentrumsformål på lik linje med de andre forretningseiendommene i Frekhaug Senter.** Da jeg kjøpte eiendommen fremgikk det tydelig at bruk av grunn gjelder for forretning /kontor, og til tross for at kommunen definerer sentrumsformål med forretning, kontor, bevertning m.m., så har kommunen likevel, uten min viten og vilje, omregulert min eiendom i Frekhaug Senter til gangareal. Jeg har ennå ikke mottatt noen begrunnelse fra kommunen om hvorfor de har gjort dette. Når jeg stiller spørsmål om hvorfor min forretningseiendom i Frekhaug Senter er omgjort til gangareal, så er standardsvaret at vedtatt områdeplan er et juridisk bindende dokument som kommunen må forholde seg til.

På bakgrunn av at det har tatt såpass lang tid uten at kommunen har kunnet gi meg noe svar på hvorfor min eiendom i Frekhaug Senter er omgjort til gangareal, så spør jeg meg nå stadig oftere om dette rett og slett kan skyldes en tidligere feilregistrering?

**Kan A/S Meland Utbyggingsselskap ha utført en feilregistrering, når de ved fordeling av fellesareal, kun førte opp forretningsbyggets areal på 36 m2, og ikke tomtearealet på 100 m2?**

I mitt brev til Meland kommune, datert 15.09.2015, "Hvorfor er min næringseiendom i Frekhaug Senter omgjort til gangareal?", viser jeg til at i skjøte datert 21. mai 2002, der A/S Meland Utbyggingsselskap skal omgjøre gnr. 23 bnr. 490 til fellesareal fordelt på forretningseiendommene i Frekhaug Senter, så er bare byggarealet vårt på 36 m2 ført opp, og ikke hele tomtearealet på 100 m2.

Når A/S Meland Utbyggingsselskap skulle fylle ut hvordan fellesarealet skulle fordeles mellom de ulike forretningseiendommene i Frekhaug Senter, så registrerte de på skjøtepapiret som i etterkant skulle tinglyses av Nordhordland Tingrett, for eiendom gnr. 23 bnr. 395 bare 36 m<sup>2</sup> altså kun forretningsbyggets areal og ikke 100 m<sup>2</sup> som var eiendommens tomteareal. Jeg stiller i dette brevet spørsmål ved om det her kan foreligge en feilregistrering, der næringstomten sine grenser 2 meter ut fra forretningsbyggets grunnmur på alle sider, rett og slett ikke har blitt registrert som næringstomt, noe som i ettertid kan ha medført at dette tomtearealet har blitt tatt for å være fellesareal? Kan en registreringsfeil som dette ha ført til at Meland kommune i etterkant, har sett på tomtearealet mellom forretningsbygget og tomtegrensen på parsellen, som fellesareal?

Har Meland kommune i gjeldende reguleringsplan omgjort det de trodde var fellesareal til gangareal, uten å være klar over at tomtearealet på parsell gnr. 23 bnr. 395 var på 100 m<sup>2</sup>, og at tomtearealet har vært kjøpt som nærings-/forretningstomt? I brevet der jeg spør om hvorfor min næringseiendom er omgjort til gangareal, gjør jeg nøyre greie for eiendomsforhold tilknyttet eiendommen og viser bl.a. til målebrev fra 09.01.90, kjøpekontrakt fra 10.03.1992 mellom min mor og A/S Meland Utbyggingsselskap /Frekhaug Torg AS, samt tinglyst skjøte fra 25.05.2004 der eiendommen overdras fra min mor til meg, og der det tydelig fremgår at bruk av grunn er forretning/kontor.

**Kan evt. min lille eiendom i Frekhaug Senter ha blitt oversett/utglemt i forbindelse med at kommunens kartverk skulle fargelegges/symboliseres?**

Kan det være slik at min lille eiendom rett og slett har blitt oversett/glemt, i forbindelse med at forretnings-eiendommer i kommunens kartverk skulle fargelegges, noe som kan ha medført at eiendommen på den måten utilsiktet kan ha blitt regulert som gangareal? På gjeldende godkjent plankart, er min eiendom uten farge, og er hvit på lik linje med fellesarealet /gangarealet i samme område, og er altså ikke fargelagt med samme oransje farge som de andre forretningseiendommene. Kan det være slik at det ene og alene er dette kartet (eller et tidligere tilsvarende kart), som er kommunens eneste dokumentasjon på at eiendommen min er regulert som gangareal? Om dette er tilfellet, og det ikke finnes annen dokumentasjon som begrunner hvorfor min eiendom nå er regulert som gangareal, så bør det undersøkes nøyre om det faktisk kan være slik at min eiendom rett og slett ved en feiltakelse kan ha blitt oversett/utglemt i forbindelse med fargelegging av kommunens kartverk, og at dette i etterkant har blitt værende slik uten å ha blitt rettet opp i.

**Jeg ber Meland kommune om å regulere min forretningseiendom, både tomteareal og påstående bygning tilbake til det den i utgangspunktet var, en forretningseiendom med formålet forretningsvirksomhet.**

Om Meland kommune tenker likebehandling i forhold til regulering av forretningseiendommer i Frekhaug Senter, da bør kommunen regulere også min forretningseiendom for forretning og sentrumsformål på lik linje med de andre forretningseiendommene i Frekhaug Senter!

Ut fra den informasjon som jeg fikk fra Meland kommune 14.07.2015, samt møtereferat datert 15.07.2015, forstod jeg det slik at for at jeg skulle kunne få leie ut forretningsbygget mitt til leietaker som ville drive innenfor bransjen mat/servering, så måtte jeg først, ettersom eiendommen var regulert som gangareal, søke om en formålsendring (fra formål: gangareal til formål: forretning/næring), og eneste mulighet for å få dette til var at jeg selv som privatperson måtte søke om endring av- eller dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. En søknad om endring av reguleringsplan, ville fort komme til å koste meg i overkant av kr. 40.000,-, og det var ikke sikkert jeg kom til å få medhold. Om jeg skulle få medhold i at formålet for min forretningseiendom ble endret fra gangareal til forretningsareal og sentrumsformål, da kunne jeg søke kommunen om bruksendring til mat/servering, en søknad som ville kreve godkjent nabovarsel fra eierne av de forretningseiendommene som min eiendom grenser til.

I møtereferat datert 15.07.2015, fra møte med Anne-Lise Næs Olsen 14.07.2015, fremgår bl.a. følgende: "Det vart 14.7.2015, etter ynskje frå heimelshavar, halde møte på vårt kontor for å avklare plantilhøve kring eigedom 23/395." "Ho hadde nyleg funne ut at eigedommen hennar i Områdeplan for Frekhaug Sentrum, var regulert til gangareal G1, medan ho lenge hadde trudd at eigedomen hennar var regulert til Sentrumsformål."

"Astrid H. Tvedt ville vite om ho kunne søkje om bruksendring utan dispensasjon. Administrasjonen opplyste om at kommunen må halde seg til vedteken områdeplan som er eit juridisk bindande dokument, og at ein ikkje kan behandle bruksendring til eit anna formål utan reguleringsendring eller ev. dispensasjon.

Astrid H. Tvedt uttrykte at ho etter dette ville søkje om dispensasjon frå områdeplanen sitt formål gangareal G1, slik at ho vidare kunne søkje om bruksendring til næring/bevertning."

I håp om å få en redegjørelse, en forklaring og begrunnelse på hvorfor Meland kommune har omregulert min forretningseiendom i Frekhaug Senter fra forretning/næring til gangareal, skrev jeg et brev, datert 15.09.2015, til Meland kommune ved ordfører Nils Marton Odland, med overskriften "Hvorfor er min næringseiendom gnr. 23 bnr. 395 i Frekhaug Senter omgjort til gangareal?"

I dette brevet stiller jeg noen spørsmål som det er viktig for meg å få svar på:

- Hvorfor er min næringseiendom gnr. 23 bnr. 395 i Frekhaug Senter omgjort til gangareal?

Jeg viser til at det i skøytet der A/S Meland Utbyggingsselskap skal omgjøre gnr. 23 bnr. 490 til fellesareal fordelt på næringseiendommene i Frekhaug Senter, der min eiendom gnr. 23 bnr. 395 er registrert bare som 36 m<sup>2</sup>, altså kun næringsbygget, og ikke teigarealet på 100 m<sup>2</sup>!, og stiller følgende spørsmål:

- Er dette en feilregistrering, der næringstomten sine grenser 2 meter ut fra grunnmuren på alle sider, rett og slett ikke har blitt registrert som næringsareal, noe som i ettertid har medført at dette tomtearealet har blitt tatt for å være fellesareal?
- Kan en registreringsfeil som dette ha ført til at Meland kommune i etterkant, har sett på det resterende av næringstomten min, tomtearealet mellom næringsbygget og grensene på parsellen, som fellesareal?
- Har Meland kommune i gjeldende reguleringsplan omgjort dette fellesarealet til gangareal, uten å være klar over at parsellen gnr. 23 bnr. 395 var på 100 m<sup>2</sup>, og at hele dette tomtearealet tilhørte min eiendom, og at eiendommen var kjøpt med formålet forretningstomt?

Jeg henstiller AS Meland Utbyggingsselskap om å gå nøye gjennom sakens papirer, og på bakgrunn av dette ønsker jeg en tilbakemelding på om det kan være en registreringsfeil som ligger til grunn for at min næringstomt først ble omgjort til fellesareal og deretter til gangareal. Jeg sier videre at jeg håper i det lengste at det er en feilregistrering som ligger til grunn for den svært negative situasjonen jeg har havnet i, som følge av at min næringseiendom i Frekhaug Senter i gjeldende reguleringsplan er regulert som gangareal, og om dette skulle vise seg å være tilfellet, så håper jeg at A/S Meland Utbyggingsselskap og Meland kommune vil ta sitt ansvar og rydde opp i dette.

Om det derimot skulle vise seg at det ikke dreier seg om en feilregistrering, men at det tvert om er slik at Meland kommune har foretatt et bevisst valg, der kommunen har gått inn for å endre min næringseiendom i Frekhaug Senter fra næringsareal til gangareal, da ønsker jeg en grundig og grunnlagt forklaring på dette. Da vil det også i kjølvannet av dette, naturlig nok reise seg en hel del spørsmål som jeg vil ha behov for å få svar på:

- Når ble avgjørelsen om å omgjøre mitt tomteareal til gangareal foretatt?
- Hvilke parter stilte seg bak denne avgjørelsen, og med hvilken begrunnelse?

I etterkant av at jeg hadde mottatt et kart fra Meland kommune der min næringseiendom ikke var tegnet inn med samme farge som de andre næringseiendommene i Frekhaug Senter, tok jeg kontakt med Meland kommune og gjorde oppmerksom på at det var viktig for meg at også min næringseiendom ble inntegnet med samme farge og symbol S for sentrumsformål på lik linje med de andre næringseiendommene i senteret.

Jeg fikk i etterkant tilsendt et kartutsnitt fra kommunen, der min næringstomt nå var inntegnet på samme måte som de andre næringseiendommene i Frekhaug Senter, og jeg oppfattet det derfor slik at kommunen hadde ordnet opp, og at min næringseiendom nå ikke lenger var inntegnet som gangareal, men som forretning og sentrumsformål. Når jeg i juli 2015 forklarte dette til kommunen, fikk jeg det svaret at: "Du har fått tilsendt et situasjonskart, og et situasjonskart sier ingenting om hvordan ting blir fremover i tid."

- Hvordan kunne jeg utfra kartet jeg fikk tilsendt, lese meg til at dette var et situasjonskart og ikke et plankart?
- Hvordan kunne jeg vite at det som var inntegnet på situasjonskartet ikke ville gjelde fremover i tid?
- Hvorfor fikk jeg ikke vite at kommunen kom til å regulere tomtearealet mitt som gangareal?

Jeg kan ikke finne at Meland kommune noe sted, svart på hvitt, har beskrevet det slik at mitt tomteareal i reguleringsplanen skal reguleres som gangareal. Om Meland kommune sitter på slik dokumentasjon, ønsker jeg å få tilsendt denne.

- Har kommunen ivarettatt sin opplysningsplikt i denne saken?
- Hvilke lov(er), paragrafer, forskrift(er) og hjemler har kommunen i denne saken støttet seg til?

Det er viktig for meg å være trygg på at min næringseiendom i Frekhaug Senter, både bygg og teigareal, i gjeldende reguleringsplan blir regulert for sentrumsformål og næring, på lik linje med de andre næringseiendommene i Frekhaug Senter.

Håper i det lengste at dette kan ordne seg på en enkel og god måte!"

I tillegg til de ovenfor nevnte spørsmål påpekte jeg bl.a. i mitt brev datert 15.09.2015, "Hvorfor er min næringseiendom i Frekhaug Senter omgjort til gangareal?" også følgende: "Meland kommune har omregulert min eiendom i Frekhaug Senter fra næringseiendom/forretningseiendom til gangareal, og jeg som eier får i etterkant beskjed om at min eneste mulighet for å leie ut til en leietaker innenfor bransjen mat/servering, er å søke om en formålsendring ved å søke om endring av- eller dispensasjon fra reguleringsplan. De krav Meland kommune i dette tilfellet setter til meg, er ikke i samsvar med de krav kommunen setter overfor de øvrige eierne av næringseiendommer i Frekhaug Senter. Det at Meland kommune har regulert min næringseiendom som gangareal, og de øvrige næringseiendommene i Frekhaug Senter som sentrumsformål, kan ikke betegnes som likebehandling."

I brev datert 19.11.2015, "Tilbakemelding på spørsmål om eigedom 23/395" fra sektorsjef teknisk Anny Bastesen og fagansvarleg plan Anne –Lise Næs Olsen, fremgår følgende:

"Me viser til tidlegare korrespondanse og møte om dei tema du tar opp, seinast til møtereferat datert 15.7.2015, og til dykkar brev av 15.09.2015 til ordføraren.

I vårt møte 14.7.2015 orienterte administrasjonen om at eigedomen din i Områdeplan for Frekhaug Senter, er regulert til gangareal G1. Administrasjonen orienterte også om at ei formålsendring av eigedomen ville krevje ei reguleringsendring.

Administrasjonen opplyste om at vedteken områdeplan er eit juridisk bindande dokument, og at ein ikkje kan behandle bruksendring til eit anna formål utan reguleringsendring eller ev. dispensasjon.

Områdeplanen for Frekhaug senter er grundig gjennomarbeidd i planprosessen, og formåla innanfor planen er også grundig gjennomarbeidd. Alle partar er varsla på vanleg måte, og alle merknader og innspel er kommentert og vurdert i den politiske behandlinga av reguleringsplanen. Me registrerer at du har ei anna oppfatning av planprosessen og verknaden av reguleringsplanen.

Bygningen som står på eigedom 23/395 i dag, er i våre matrikkeldata registrert som bygningstype butikk/forretning, og næringsgruppa bygget er registrert under er varehandel. Bruksarealet er på 34 m2.

Bygget har vore nytta til diverse detaljhandel, og vidareføring av denne bruken er ikkje søknadspliktig. Detaljhandel med enkel servering vil ikkje krevje søknad om bruksendring. Dersom det er ynskjer om å endre bruken til rein restaurant/serrveringslokale, så vil dette utløyse søknadsplikt for bruksendring med t.d. midlertidig dispensasjon.

Eventuell utviding av bygget vil krevje reguleringsendring, eller alternativt søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen.”

Når det gjelder mine spørsmål i tilknytning til hvorfor min næringsseiendom i Frekhaug Senter er omgjort fra forretning/næring til gangareal, får jeg altså fra Meland kommune følgende svar:

”Områdeplanen for Frekhaug senter er grundig gjennomarbeidd i planprosessen, og formåla innanfor planen er også grundig gjennomarbeidd. Alle partar er varsla på vanleg måte, og alle merknader og innspel er kommentert og vurdert i den politiske behandlinga av reguleringsplanen. Me registrerer at du har ei anna oppfatning av planprosessen og verknaden av reguleringsplanen.”

Kommunen svarer ikke på:

- Hvorfor er min eigedom i Frekhaug Senter er omgjort til gangareal?
- Har A/S Meland Utbyggingsselskap gått nøye igjennom sine papirer for å sjekke om de har gjort en registreringsfeil, når de i forbindelse med fordeling av fellesareal har registrert min eiendom med kun byggarealet på 36 m<sup>2</sup>, og ikke med tomtearealet på 100m<sup>2</sup>? (tinglyst skjøte datert 21. mai 2002.)
- Kan en slik registreringsfeil som ovenfor er nevnt, ha ført til at min næringstomt, som går 2 meter ut fra forretningsbyggets grunnmur på alle sider, i kommunens papirer i etterkant har fremstått som fellesareal/gangareal, og ikke som mitt tomteareal og min eiendom?
- Mitt forretningsbygg er ikke bygget helt ut til grensen for mitt tomteareal, slik tilfellet er for mange av de andre forretningsbyggene i Frekhaug Senter, kan det derfor være slik at kommunen har trodd at jeg kun har vært eier av det tomtearealet som forretningsbygget står på?
- Har Meland kommune i gjeldende reguleringsplan omgjort mitt tomteareal mellom forretningsbygget og ut til tomtegrensen, fra fellesareal til gangareal, uten å være klar over at det er jeg som står som eier av dette arealet, og uten å være klar over at dette tomtearealet er kjøpt som teigareal der det tydelig fremgår at grunn skal brukes til forretning?
- Om det fra kommunen sin side har vært et bevisst valg å omgjøre mitt tomteareal fra forretningstomt til gangareal, når ble denne avgjørelsen i så tilfelle tatt?
- Hvilke parter stilte seg bak denne avgjørelsen, og med hvilken begrunnelse?
- Jeg har ikke fra Meland kommune mottatt dokumentasjon der det fremgår, svart på hvitt, at mitt tomteareal skal omgjøres til gangareal.
- Hvilke lover, paragrafer, forskrifter og hjemler har kommunen i denne saken støttet seg til?

Det svaret jeg får på ovenfor nevnte spørsmål er at: ”Områdeplanen for Frekhaug senter er grundig gjennomarbeidd i planprosessen, og formåla innanfor planen er også grundig gjennomarbeidd. Alle partar er varsla på vanleg måte, og alle merknader og innspel er kommentert og vurdert i den politiske behandlinga av reguleringsplanen. Me registrerer at du har ei anna oppfatning av planprosessen og verknaden av reguleringsplanen.”

Jeg sitter fremdeles igjen med en mengde spørsmål, og forstår rett og slett ikke hvorfor det er slik at Meland kommune i gjeldende reguleringsplan har gått inn for å symbolisere min forretningseiendom som gangareal, samtidig som de symboliserer de andre forretningseiendommene i Frekhaug senter som forretning og sentrumsformål.

Når jeg i sommer ville vite om jeg kunne søke om bruksendring for å leie mitt forretningsbygg ut til en leietaker som ville drive innenfor bransjen mat/servering, så fikk jeg følgende svar fra Meland kommune (jf. referat datert 15.07.2015): "Ho hadde nyleg funne ut at eigedomen hennar i Områdeplan for Frekhaug sentrum, var regulert til gangareal G1, medan ho lenge hadde trudd at eigedomen hennar var regulert til Sentrumsformål"

"Astrid Tvedt ville vite om ho kunne søkje om bruksendring utan dispensasjon. Administrasjonen opplyste om at kommunen må halde seg til vedteken områdeplan som er eit juridisk bindande dokument, og at ein ikkje kan behandle bruksendring til eit anna formål utan reguleringsendring eller ev. dispensasjon.

Astrid H. Tvedt uttrykte at ho etter dette ville søkje om dispensasjon frå områdeplanen sitt formål gangareal G1, slik at ho vidare kunne søkje om bruksendring til næring /beverning."

I brev fra Meland kommune, datert 19.11.2015, "tilbakemelding på spørsmål om eigedom 23/395", fremgår følgende:

"Bygningen som står på eigedom 23/395 i dag, er i våre matrikkeldata registrert som bygningstype butikk/forretning, og næringsgruppa bygget er registrert under er varehandel. Bruksarealet er på 34 m2.

Bygget har vore nytta til diverse detaljhandel, og vidareføring av denne bruken er ikkje søknadspliktig. Detaljhandel med enkel servering vil ikkje krevje søknad om bruksendring. Dersom det er ynskjer om å endre bruken til rein restaurant-/ serveringslokale, vil dette utløyse søknadsplikt for bruksendring med t.d. midlertidig dispensasjon."

I juli 2015, får jeg altså informasjon om at min eiendom i Frekhaug Senter er regulert som gangareal, G1, og at en ikke kan behandle bruksendring til annet formål uten reguleringsendring eller ev. dispensasjon.

I sept. 2015, får jeg informasjon om at bygningen (mitt forretningsbygg) i kommunens matrikkeldata er registrert som bygningstype butikk/forretning, og at næringsgruppen bygget er registrert under er varehandel.

Hvordan kan et forretningsbygg som er registrert som butikk/forretning, og som er registrert under næringsgruppe varehandel, samtidig være regulert som gangareal G1 i gjeldende reguleringsplan?

Hvorfor er mitt forretningsbygg/forretningstomt i Frekhaug Senter av kommunen omregulert fra formålet butikk/forretning og varehandel til formålet gangareal?

Hva sier Meland kommune sine matrikkeldata om mitt tomteareal, gbnr.: 23/395? Og hva sier Meland kommune sine matrikkeldata om tomtearealet mellom grunnmuren på forretningsbygget og ut til tomtegrensene?

Med hvilken hjemmel kan Meland kommune kreve at jeg som eier av forretningsbygget, selv må søke om endring av- eller dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, og at jeg selv må ta kostnaden ved dette, når jeg kjøpte bygget/eiendommen som forretningsformål, når det er kommunen som i etterkant har omgjort bygget/eiendommen til formålet gangareal?

Meland kommune sier i sitt brev datert 19.11.2015, "Tilbakemelding på spørsmål om eigedom 23/395", følgende: "I vårt møte 14.07.2015 orienterte administrasjonen om at eigedomen din i Områdeplan for Frekhaug Senter, er regulert til gangareal G1. Administrasjonen orienterte også om at ei formålsendring av eigedomen ville krevje ei reguleringsendring."

"Administrasjonen opplyste om at vedteken områdeplan er eit juridisk bindande dokument, og at ein ikkje kan behandle bruksendring til eit anna formål utan reguleringsendring eller ev. dispensasjon."

Bygget har vore nytta til diverse detaljhandel, og vidareføring av denne bruken er ikkje søknadspliktig. Detaljhandel med enkel servering vil ikkje krevje søknad om bruksendring."

I juli måned 2015, gav kommunen meg beskjed om at det ikke var mulig å søke om bruksendring, før jeg på forhånd hadde fått medhold i søknad om endring av- eller dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. I sept. måned 2015, får jeg beskjed om at detaljhandel med enkel servering ikke vil kreve søknad om bruksendring.

Hva, eller hvem er det som har fått kommunen til å snu i denne saken?

Hva med formålsendringen som måtte godkjennes, fra formål gangareal til formål forretning og sentrumsformål, en godkjenning som måtte være på plass om jeg skulle få mulighet til å få søke om bruksendring med nabovarsel, for å få leie ut til leietaker som ville drive innenfor bransjen mat/servering? (en leietaker ønsket å leie mitt forretningsbygg for salg og utkjøring av pizza, og ville skrive leiekontrakt for 5 + 5 år).

Jeg er selvfølgelig både glad og lettet over at jeg endelig, etter å ha tapt flere måneders husleieinntekt, nå endelig får muligheten til å leie mitt forretningsbygg ut til leietaker innenfor bransjen detaljhandel med enkel servering. Men på hvilket grunnlag har kommunen kunnet gjøre dette? Har kommunen funnet ut at forretningsbygget likevel ikke skal ha formålet gangareal? Er det slik at kommunen på bakgrunn av de matrikkeldata de nå har funnet, ser det slik at forretningsbygget ikke skal ha formålet gangareal men formålet forretning og sentrumsformål? Det hadde jo vært helt fantastisk!

For det kan vel ikke nå plutselig være slik at kommunen tenker at det nå er naturlig å godkjenne detaljhandel med enkel servering i et forretningsbygg som er regulert for formålet gangareal? En formålsendring fra gangareal til forretning og sentrumsformål, ble jo satt som et vilkår og krav til meg, for at jeg skulle kunne få søke om bruksendring til mat/servering?

Når administrasjonen viser til at vedtatt områdeplan er et juridisk bindende dokument, og at en ikke kan behandle bruksendring til et annet formål uten reguleringsendring eller ev. dispensasjon, betyr dette da at kommunen ved reguleringsendring eller dispensasjon har endret formålet med forretningsbygget tilbake til forretning og sentrumsformål?

Jeg står som eier av eiendommen gbnr. 23/395 i Frekhaug Senter, en eiendom som består av en forretningstomt med påstående forretningsbygg, og jeg ser selvfølgelig hele forretningseiendommen som en helhet. Det kan ikke være slik at forretningsbygget har formålet forretning og sentrumsformål, mens tomtearealet har formålet gangareal. Eiendommen ble kjøpt for å drive forretningsvirksomhet, og det går tydelig frem av skjøtet at grunn skal brukes til forretning/kontor. Jeg har kjøpt en forretningseiendom, jeg har ikke kjøpt et gangareal! Det kan godt være at kommunen tenker at det kan være praktisk om mitt tomteareal kan benyttes som gangareal, men jeg har aldri vært forespurt om å gi fra meg eget tomteareal til gangareal, og det har heller aldri min mor som eide eiendommen før meg. Mange av de andre eierne av forretningseiendommer i Frekhaug Senter har bygget sine forretningsbygg helt ut i sine tomtegrenser, og jeg ønsker naturligvis å kunne gjøre det samme.

Jeg gjentar gjerne min merknad til endring av Områderegulering av Frekhaug Senter – PlanID 1256 2010 0004:

**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.**

Og jeg gjentar også gjerne at mitt hovedargument for denne merknaden er at jeg ønsker **likebehandling!**



Jeg vil til slutt poengtere at:

Jeg er nå svært glad og lettet over at Meland kommune i brev datert 19.11.2015, klart og tydelig nå sier at "Detaljhandel med enkel servering vil ikkje krevje søknad om bruksendring." På bakgrunn av denne bekreftelsen fra Meland kommune, kunne jeg 01.12.2015 inngå husleiekontrakt med Birkeland Fisk og Sjømat AS, der bransjetilhørigheten er detaljhandel med enkel servering.

Jeg har altså nå, endelig fått klarsignal fra Meland kommune på at jeg får leie ut mitt forretningsbygg til leietaker innenfor matvarebransjen. Det som nå gjenstår, er å få eiendommen (både forretningsbygg og tomteareal) regulert for sentrumsformål og forretning, på lik linje med de andre forretningseiendommene i Frekhaug Senter. Og jeg håper nå inderlig, at Meland kommune vil se med velvilje på at også min forretningstomt, som er en del av Frekhaug Senter, blir tildelt samme utnyttelsesgrad både på bakkeplan og i høyden, som de øvrige forretningstomtene i Frekhaug Senter.

Om det skulle være vanskelig å finne ut av hvorfor min forretningseiendom i Frekhaug Senter er omgjort fra formålet forretning og sentrumsformål til formålet gangareal, så kan man kanskje i hvert fall prøve å finne ut av hvordan man kan rette opp i dette.

Ettersom mitt forretningsbygg er på bare ca 36 m<sup>2</sup>, sier det seg vel selv at jeg vil ha behov for i fremtiden å kunne utvide bygget ut mot tomtegrensen på 100m<sup>2</sup>? Når kommunen er positiv til at eier av et langt større bygg like i nærheten av mitt bygg, får muligheten til å utvide sitt bygg ikke bare ut til tomtegrensen, men utover sitt opprinnelige tomteareal ved grensejustering, og i tillegg får utvide sitt bygg i front, innenfor 4 metersgrensen mot parkeringsplassen, er det ikke da naturlig at jeg bør få utnytte i alle fall mitt allerede eksisterende tomteareal, uten å måtte søke om endring av- eller dispensasjon fra reguleringsplan?

Min eiendom ble som tidligere nevnt kjøpt som en forretningseiendom, der det på skjøtet tydelig fremgår at grunn skal brukes til forretning. Det at kommunen, av for meg ukjent årsak, endrer eiendommens formål fra forretning til formål gangareal, er noe som har vært gjort helt utenfor min kontroll, og jeg håper inderlig at Meland kommune nå vil ordne opp i dette, og tilbakeføre min forretningseiendom, både byggareal og tomteareal, til forretning og sentrumsformål. Vedtaket om formålsendringen fra forretning til gangareal kan gjøres ugyldig, på bakgrunn av mangelfull informasjon og manglende invitasjon til samarbeid og konsekvensutredning, jf. forvaltningsloven §35, omgjøring av vedtak uten klage. På bakgrunn av manglende informasjon har jeg gått glipp av min mulighet til ordinær klagerett.

Jeg håper at Meland kommune i tråd med endring av områderegulering for Frekhaug Senter – PlanID 1256 2010 0004, vil regulere mitt tomteareal for samme utnyttingsgrad både på bakkeplan og i høyden, som det som blir gjeldende for de nærliggende forretningstomtene/eiendommene i Frekhaug Senter.

Mitt håp er at Meland kommune vil utvise god etisk standard i sin videre behandling av denne saken!

Med vennlig hilsen

  
Astri Horghagen Tvedt